ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 24.12-30.12.2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА 3](#_Toc91749618)

[1.1. 27.12.2021 РИА Новости. Утверждена дорожная карта информационного моделирования в строительстве 3](#_Toc91749619)

[1.2. 24.12.2021 СГ. Депутаты предложили запустить федеральную программу подготовки кадров для стройотрасли 4](#_Toc91749620)

[1.3. 27.12.2021 Техэксперт Срок разрешений на строительство продлили на один год 4](#_Toc91749621)

[1.4. 24.12.2021 Известия. За три года в России расселят 10 млн кв. м аварийного жилья 5](#_Toc91749622)

[1.5. 27.12.2021 ЗаНоСтрой. Правительство разрешило пересматривать цены уже действующих контрактов на капремонт в МКД до 1 января 2023 года 6](#_Toc91749623)

[1.6. 27.12.2021 ЕРЗ. Утвержден порядок проведения экспертизы ПД и экологической экспертизы по принципу «одного окна» 6](#_Toc91749624)

[1.7. 28.12.2021 ЕРЗ. Скорректирована рекомендуемая величина индексов сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года 9](#_Toc91749625)

[1.8. 28.12.2021 ЕРЗ. Правительство утвердило сроки и ответственных за внедрение технологий информационного моделирования 10](#_Toc91749626)

[1.9. 29.12.2021 Техэксперт. МЧС России подготовлены разъяснения по вопросам обучения мерам пожарной безопасности 14](#_Toc91749627)

[1.10. 29.12.2021 Техэксперт. Утвержден план разработки и актуализации сметных нормативов 14](#_Toc91749628)

[1.11. 29.12.2021 ЕРЗ. BIM-проектирование станет обязательным для застройщиков, привлекающих средства дольщиков 14](#_Toc91749629)

[1.12. 30.12.2021 Техэксперт. Нормативная база по видам регионального контроля готова на 88% 16](#_Toc91749630)

[2. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА 16](#_Toc91749631)

[2.1. 27.12.2021 РИА Новости. Хуснуллин: отказ от мигрантов на стройках в ближайшее время невозможен 16](#_Toc91749632)

[2.2. 27.12.2021 РИА Новости. Хуснуллин: есть угроза сокращения госпрограмм в стройке из-за роста цен 17](#_Toc91749633)

[2.3. 26.12.2021 RT на русском. Вице-премьер Хуснуллин: расселение аварийного жилья потребует более 600 млрд рублей 17](#_Toc91749634)

[2.4. 27.12.2021 RT на русском. Вице-премьер Хуснуллин: рост стоимости стройматериалов является главной угрозой отрасли 18](#_Toc91749635)

[2.5. 26.12.2021 ТАСС. Хуснуллин: рост производительности труда на стройке на 20% поможет заменить 1 млн рабочих 18](#_Toc91749636)

[2.6. 27.12.2021 ЗаНоСтрой. Вице-премьер России усомнился в необходимости новых городов в Сибири 19](#_Toc91749637)

[2.7. 27.12.2021 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: следует активнее вовлекать в строительный оборот под управлением ДОМ.РФ бесхозные земли в регионах 19](#_Toc91749638)

[2.8. 27.12.2021 ЕРЗ. Строительство в рамках комплексного развития территорий придет еще в восемь российских регионов 20](#_Toc91749639)

[2.9. 28.12.2021 РИА Новости. Структуру Фонда развития территорий сформируют к 1 марта 21](#_Toc91749640)

[2.10. 28.12.2021 РИА Новости. Правительство хочет сократить стоимость производства стройматериалов 22](#_Toc91749641)

[2.11. 28.12.2021 РИА Новости. Хуснуллин: ввод жилья в России в 2021 году превысит планы на 15% 22](#_Toc91749642)

[2.12. 28.12.2021 СГ. Марат Хуснуллин: на новую программу расселения «аварийки» будет выделено 45 млрд рублей 23](#_Toc91749643)

[3. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 23](#_Toc91749644)

[3.1. 25.12.2021 Минстрой НОВОСТИ. Ирек Файзуллин встретился с Полномочным представителем Президента в УФО Владимиром Якушевым 23](#_Toc91749645)

[3.2. 27.12.2021 СГ. ФАС России раскрыла ценовой сговор металлотрейдеров 24](#_Toc91749646)

[3.3. 28.12.2021 РИА Новости. Минстрой предложил решение проблемы удорожания строительства 25](#_Toc91749647)

[3.4. 28.12.2021 СГ. Минстрой подписал соглашение с Минобороны о взаимодействии 25](#_Toc91749648)

[3.5. 29.12.2021 ЕРЗ. Замминистра строительства и ЖКХ Алексей Ересько назначен главным госжилинспектором России 26](#_Toc91749649)

[3.6. 29.12.2021 РБК. Стройка и уборка кукурузы с гречкой разогнали экономический рост в России 27](#_Toc91749650)

[4. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД ЗАЩИТЫ «ДОЛЬЩИКОВ» 27](#_Toc91749651)

[4.1. 27.12.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ рекордно снизил условия по «Семейной ипотеке» 27](#_Toc91749652)

[4.2. 27.12.2021 ЕРЗ. Льготная ипотека на новостройки от Банка ДОМ.РФ: теперь по ставке от 5,2% 28](#_Toc91749653)

[4.3. 29.12.2021 ЕРЗ. Эльвира Набиуллина: В следующем году цены на жилье будут расти не так быстро, как в году уходящем 29](#_Toc91749654)

[5. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 30](#_Toc91749655)

[5.1. 27.12.2021 За-Строй. Эксперта За-Строй.РФ услышали 30](#_Toc91749656)

[5.2. 29.12.2021 ЗаНоСтрой. ФАС отменила итоги торгов на строительство школы в ЯНАО за 1,59 миллиарда рублей из-за нарушений условий членства в СРО 32](#_Toc91749657)

[5.3. 29.12.2021 За-Строй. Дан старт цифровому комитету. 33](#_Toc91749658)

[6. РАЗНОЕ 35](#_Toc91749659)

[6.1. 29.12.2021 За-Строй. Google отдыхает в сравнении с металлургами? 36](#_Toc91749660)

[6.2. 30.12.2021 АНСБ. Эксперты рассказали, как развивается рынок российского ПО для BIM 36](#_Toc91749661)

[6.3. 30.12.2021 АНСБ. Застройщики и проектировщики назвали главные проблемы 2021 года 38](#_Toc91749662)

[6.4. 29.12.2021 За-Строй. Пессимисты из финансовых университетов заочно спорят с оптимистами из Центробанка 39](#_Toc91749663)

[7. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 41](#_Toc91749664)

[7.1. 26.12.2021 АНСБ. Жилья все меньше, оно дороже и недоступнее 41](#_Toc91749665)

[7.2. 26.12.2021 АНСБ. Беcцифровая эпоха строительства завершается 46](#_Toc91749666)

[7.3. 26.12.2021 АНСБ. Жилье – индивидуальное и малоэтажное 49](#_Toc91749667)

[7.4. 28.12.2021 РИА Новости. Десять главных ожидаемых событий рынка недвижимости 2022 года 53](#_Toc91749668)

#

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

# 27.12.2021 РИА Новости. Утверждена дорожная карта информационного моделирования в строительстве

Кабмин утвердил дорожную карту использования информационного моделирования в строительстве

Премьер-министр РФ [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/) подписал распоряжение, на основании которого утверждена специальная дорожная карта использования технологий информационного моделирования в строительстве, сообщает пресс-служба кабмина.

"Правительство продолжает создавать условия для внедрения технологий информационного моделирования в проектировании и строительстве, а также для использования энергоэффективных и экологичных материалов. С этой целью утверждена специальная дорожная карта, в рамках которой в ближайшие два года будет реализовано свыше 30 мероприятий", - говорится в сообщении.

Уточняется, что такая информационная модель представляет собой совокупность сведений, документов и материалов, которые формируются на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства, а сбором данных об объекте занимается застройщик, технический заказчик объекта или тот, кто отвечает за его эксплуатацию. Применение информационного моделирования способствует улучшению качества строительства и сокращению сроков реализации инвестиционно-строительных проектов, добавляется в сообщении.

Сообщается, что в дорожной карте предусмотрен ряд мероприятий, направленных на развитие перспективных направлений применения новых технологий в строительной отрасли, например, создание условий для внедрения технологий аддитивного строительного производства, дополненной и виртуальной реальности на этапах выполнения монтажных и пусконаладочных работ, а также аэромониторинга с применением беспилотных авиационных систем в процессе выполнения инженерных изысканий, строительства, эксплуатации и сноса объектов.

Добавляется, что также в рамках мер стимулирования использования энергоэффективных и экологичных материалов предусмотрено определение мер поддержки производителей и застройщиков, которые следуют зелёной повестке, а также подготовка методических рекомендаций по отнесению стройматериалов к энергоэффективным и экологичным; разработка типовых проектов с их применением также находится в списке мероприятий.

# 24.12.2021 СГ. Депутаты предложили запустить федеральную программу подготовки кадров для стройотрасли

Рост цен на жилье в России был обусловлен не только удорожанием строительных материалов, ажиотажным спросом, простимулированным льготной ипотекой, но также образовавшимся дефицитом рабочей силы в строительной сфере. Об этом сообщил Владимир Кошелев, первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ на пресс-конференции МИЦ «Известия».

По словам депутата, в ближайшее время стране необходимо отказаться от привлечения на строительные площадки мигрантов, однако к резкому изменению кадрового состава застройщики пока не готовы, этот процесс должен быть постепенным. «Объем монтажно-строительных работ сегодня превышает количество кадровых ресурсов. Рабочих строительных специальностей катастрофически не хватает. При этом 73% россиян хотели бы видеть на стройплощадках отечественных специалистов, а не приглашенных из зарубежья», - сказал Владимир Кошелев.

Представитель Госдумы также отметил, что необходимо стимулировать россиян обучаться строительным специальностям. «Для этого требуется запустить специальную федеральную программу по подготовке строительных кадров. Студентам должны быть гарантированы повышенные стипендии и трудоустройство в ту компанию, которая участвует в государственно-частном партнерстве. Кроме того, необходимо для обучения студентов привлекать иностранные кадры. Все это устранит кадровый дефицит и позволит создать рабочие места для россиян», - считает он.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/kadry/nostroy-predlozhil-varianty-resheniya-problemy-defitsita-kadrov-v-stroitelstve/), что президент НОСТРОЙ Антон Глушков предложил решить проблему с острой нехваткой рабочей силы в строительной отрасли, в том числе, за счет более четкого контроля набора и подготовки кадров в образовательных учреждениях, а также рассмотреть возможность увеличения набора учащихся за счет бюджетных средств.

# 27.12.2021 Техэксперт Срок разрешений на строительство продлили на один год

На портале правовой информации опубликовано [постановление Правительства РФ N 2284 от 14.12.2021 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам продления действия разрешений и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2022 году"](http://docs.cntd.ru/document/727632932).

Напомним, что [постановлением Правительства РФ N 440 от 03.04.2020](http://docs.cntd.ru/document/564603690) были продлены сроки действия разрешений и установлены иные особенности в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах. В том числе увеличивался срок действия разрешения на строительство (РС).

Принятое постановление N 2284 еще раз увеличивает срок действия РС. В частности, на один год, до 1 января 2022 года продлевается действие разрешений на строительство, срок действия которых истекает после дня вступления в силу Постановления N 440.

Кроме того, прием документов для оказания государственной услуги по аттестации, переаттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, до 01.01.2023 будет осуществляться исключительно в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг.

Выдача квалификационных аттестатов, подтверждающих право на осуществление профессиональной деятельности по проведению экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, на бумажном носителе до 01.01.2023 осуществляться не будет.

Сведения о лицах, имеющих право на осуществление профессиональной деятельности по проведению экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий включаются в реестр лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, будут размещаться на официальном сайте Минстроя России в сети "Интернет".

# 24.12.2021 Известия. За три года в России расселят 10 млн кв. м аварийного жилья

До конца 2024 года в России расселят 10 млн кв. м аварийного жилья. Об этом 23 декабря сообщил председатель комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов.

Таким образом он прокомментировал заявление президента России [Владимира Путина](https://iz.ru/tag/vladimir-putin), с которым тот выступил на прошедшей в четверг ежегодной пресс-конференции о [продолжении программы](https://iz.ru/1268601/2021-12-23/putin-rasskazal-o-programme-rasseleniia-avariinogo-zhilia) расселения аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2017 года.

«Еще на съезде партии «Единая Россия» летом президент поддержал наше предложение продлить программу расселения аварийного жилья и дал поручение депутатам и нашим коллегам из правительства эту работу начать», — напомнил Пахомов.

По словам председателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ, при рассмотрении бюджета на будущий год 45 млрд рублей были заложены в статью расходов на расселение людей из аварийного жилья.

Пахомов отметил, что в рамках уже завершившегося первого этапа программы расселения аварийного жилья в России расселили более 10 млн кв. м жилья. По его словам, сейчас идет второй этап, который завершится к концу 2024 года. До этого времени в регионах расселят еще чуть больше 10 млн кв. м жилья.

Председатель комитета отметил, что некоторые регионы досрочно закончили свои обязательства в рамках второго этапа программы. Такие субъекты Федерации приступят к третьему этапу, который предусматривает полную ликвидацию аварийного жилья и расселение проживающих в нем людей.

Как [заявил ранее в четверг российский лидер](https://iz.ru/1268601/2021-12-23/putin-rasskazal-o-programme-rasseleniia-avariinogo-zhilia), правительство посмотрит на состояние региональных финансов и будет настраивать механизм по расселению. Кроме того, по его словам, государство найдет решение вопроса, касающегося людей, которые выплачивают ипотеку за аварийное жилье.

2 декабря премьер-министр РФ Михаил Мишустин заявил, что правительство России выделит дополнительно [более 100 млрд рублей](https://iz.ru/1258406/2021-12-02/pravitelstvo-rossii-vydelit-100-mlrd-rublei-na-rasselenie-avariinogo-zhilia) на расселение аварийного жилья в 2021 году. По его словам, эти меры позволят расселить порядка 2 млн кв. м аварийного жилья.

В сентябре Владимир Путин отметил, что ситуация с [аварийным жильем](https://iz.ru/1211888/2021-08-24/putin-prizval-zapustit-novuiu-programmu-po-rasseleniiu-iz-avariinogo-zhilia) остается главной проблемной точкой центральных регионов России. Глава государства [поручил правительству](https://iz.ru/1220883/2021-09-13/putin-poruchil-vydelit-v-2022-godu-sredstva-na-rasselenie-avariinogo-zhilia) предусмотреть в бюджете на 2022 год 45 млрд рублей на расселение аварийного жилья в регионах.

# 27.12.2021 ЗаНоСтрой. Правительство разрешило пересматривать цены уже действующих контрактов на капремонт в МКД до 1 января 2023 года

Как известно, Правительство России осенью этого года приняло постановление, согласно которому цена действующих договоров с подрядчиками на капремонт в многоквартирных домах из-за увеличения стоимости стройматериалов может быть увеличена в пределах 25%. Постановление разрешило пересматривать контракты на капремонт до 1 января 2022 года.

Однако Кабмин решил продлить изменение цены контракта на капремонт до 1 января 2023 года. Это следует из постановления Правительства, опубликованного на официальном портале правовой информации. В пояснительных материалах к проекту ранее отмечалось, что корректировка сроков нужна в связи с высокими рисками не успеть до начала 2022 года провести необходимый пересмотр контрактов.

# 27.12.2021 ЕРЗ. Утвержден порядок проведения экспертизы ПД и экологической экспертизы по принципу «одного окна»

На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства РФ [№2366](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112240027) от 20.12.2021 «О проведении государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации по принципу "одного окна"».

В соответствии [с ч. 6.4 ст. 49](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/9066705b3210c244f4b2caba0da8ec7186f0d1ab/) Градостроительного кодекса РФ, Правительство РФ вправе установить порядок проведения экспертиз проектной документации (ПД) по принципу «одного окна», в соответствии с которым проведение указанных экспертиз осуществляется на основании однократного обращения заявителя, а взаимодействие между органами, организациями, уполномоченными на проведение указанных экспертиз, осуществляется без участия заявителя.

Как ранее [информировал](https://erzrf.ru/news/dmitriy-medvedev-gosudarstvennuyu-ekologicheskuyu-ekspertizu-neobkhodimo-perenesti-na-etap-obosnovaniya-investitsiy-proyekta?search=%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D1%87) портал ЕРЗ.РФ, в январе 2021 года Дмитрий Медведев предложил перенести государственную экологическую экспертизу на этап обоснования инвестиций проекта.

Принятое Постановление Правительства обязывает Минстрой России обеспечить:

* с 24.12.2021 техническую возможность реализации взаимодействия [АИС «Главгосэкспертиза»](https://uslugi.gge.ru/) и Программно-технологического комплекса государственного контроля Росприроднадзора России, с использованием которых обеспечивается проведение государственной экспертизы ПД и государственной экологической экспертизы ПД, по принципу «одного окна»;
* с 01.09.2022 техническую возможность проведения государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы ПД по принципу «одного окна».

Согласно утвержденному Положению, для проведения государственной экспертизы ПД и государственной экологической экспертизы по принципу «одного окна» технический заказчик, застройщик или уполномоченное кем-либо из них лицо, а также лицо, обеспечившее подготовку ПД (заявитель), направляет в экспертный орган заявление о проведении государственной экспертизы ПД и государственной экологической экспертизы по принципу «одного окна» и прилагаемую к нему проектную документацию, а также иные необходимые документы.

Заявление, ПД, представляемые документы и материалы направляются в адрес экспертного органа в форме электронных документов, подписанных заявителем усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием АИС «Главгосэкспертиза» (ИС экспертного органа).

Формат указанных электронных документов должен соответствовать требованиям к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы ПД и государственной экологической экспертизы по принципу «одного окна», утвержденным Минстроем России по согласованию с Росприроднадзором России.

Экспертный орган в течение одного рабочего дня после дня регистрации заявления направляет заявление, ПД, представляемые документы и материалы в форме электронных документов в Росприроднадзор России.

Срок проведения экспертным органом и Росприроднадзором России проверки заявления, ПД, представляемых документов и материалов не должен превышать 10 рабочих дней со дня регистрации заявления.

Срок проведения государственной экспертизы ПД и государственной экологической экспертизы по принципу «одного окна» исчисляется с рабочего дня, следующего за днем наступления последнего из двух следующих событий:

* внесение в полном объеме платы за проведение государственной экспертизы ПД, предусмотренной договором, за исключением случаев проведения государственной экспертизы ПД в отношении объектов капитального строительства, финансирование строительства, реконструкции или капитального ремонта которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств государственных компаний и корпораций, когда проведение государственной экспертизы ПД начинается после заключения договора;
* внесение в полном объеме оплаты проведения государственной экологической экспертизы.

В ходе проведения государственной экспертизы ПД и государственной экологической экспертизы по принципу «одного окна» заявителем может осуществляться оперативное внесение изменений в ПД по замечаниям экспертного органа, а также представление на государственную экологическую экспертизу дополнительных материалов по запросу Росприроднадзора России.

Внесение таких изменений в ПД и представление указанных дополнительных материалов осуществляются заявителем не позднее чем за 10 рабочих дней до дня окончания срока проведения государственной экспертизы ПД и государственной экологической экспертизы.

По результатам проведения государственной экспертизы ПД и государственной экологической экспертизы по принципу «одного окна»:

* экспертным органом подготавливается и направляется заявителю заключение государственной экспертизы ПД;
* Росприроднадзором России подготавливается и направляется заявителю заключение государственной экологической экспертизы.

Сведения о заключении государственной экспертизы ПД, а также проектная документация, по результатам рассмотрения которой подготовлено такое заключение, подлежат включению в единый государственный реестр заключений экспертизы ПД.



Сведения о заключении государственной экологической экспертизы подлежат включению в реестр выданных заключений государственной экологической экспертизы.

Постановление вступает в силу с 01 сентября 2022 года и действует до 1 сентября 2028 года.

# 28.12.2021 ЕРЗ. Скорректирована рекомендуемая величина индексов сметной стоимости строительства в IV квартале 2021 года

Опубликовано письмо Минстроя России [№57049-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/8bf/24.12.2021_57049_IF_09.pdf) от 24.12.2021 «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».

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.

Письмо [№57049-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/8bf/24.12.2021_57049_IF_09.pdf) от 24.12.2021 подготовлено в дополнение к письмам Минстроя России [№46012-ИФ/09](http://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/455/25.10.2021_46012_IF_09.pdf) от 25.10.2021, [№47672-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/926/01.11.2021_47672_IF_09.pdf) от 01.11.2021, [№48346-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/1ac/3-06.11.2021_48346_IF_09.pdf) от 06.11.2021, [№48642-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/c49/09.11.2021_48642_IF_09.pdf) от 09.11.2021, [№49637-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/9b3/15.11.2021_49637_IF_09.pdf) от 15.11.2021, [№50934-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/331/22.11.2021_50934_IF_09.pdf) от 22.11.2021, [№50719-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/9fc/22.11.2021_50719_IF_09.pdf) от 22.11.2021, [№52935-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/docs/135938/) от 02.12.2021, [№53335-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/136106/) от 06.12.2021, [№55265-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/3d6/15.12.2021_55265_IF_09.pdf) от 15.12.2021, [№55924-ИФ/09](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/4ed/18.12.2021_55924_IF_09.pdf) от 18.12.2021, [№56566-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ccb/22.12.2021_56566_IF_09.pdf) от 22.12.2021.

В письме 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).

В качестве приложения к данному письму включены:

* ИИСС СМР по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемые с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на IV квартал 2021 года для Приволжского федерального округа.
* ИИСС СМР на объектах магистрального трубопроводного транспорта нефти и нефтепродуктов (линейная часть, резервуарные парки) и сооружений, участвующих в технологическом процессе транспорта нефти и нефтепродуктов (площадочные объекты), на IV квартал 2021 года для Сибирского федерального округа. При этом для 10-й зоны Красноярского края индексы к ФЕР-2001 сообщены взамен ИИСС СМР, сообщенных письмом Минстроя России [№56566-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/ccb/22.12.2021_56566_IF_09.pdf) от 22.12.2021.

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

# 28.12.2021 ЕРЗ. Правительство утвердило сроки и ответственных за внедрение технологий информационного моделирования

Постановлением [№3719-р](http://static.government.ru/media/files/jmFWAlUfdHZMmSMydqfFRkvscqye7UYF.pdf) от 20.12.2021 Правительство РФ утвердило «План мероприятий ("дорожную карту") по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, а также по стимулированию применения энергоэффективных и экологичных материалов, в том числе с учетом необходимости их производства в РФ».

Всего дорожная карта включает 34 мероприятия со сроком исполнения до декабря 2023 года.

Как [отмечено](http://government.ru/docs/44214/) на сайте Правительства РФ, «Внедрение технологий информационного моделирования — один из элементов цифровизации строительной отрасли. Сбором данных об объекте капитального строительства занимается застройщик, технический заказчик объекта или тот, кто отвечает за его эксплуатацию. Применение технологий информационного моделирования способствует улучшению качества строительства и сокращению сроков реализации инвестиционно-строительных проектов».

Раздел «Технологии информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства» включает четыре мероприятия:

* разработка и утверждение методики определения нормативных затрат на информационное моделирование с учетом использования технологий лазерного сканирования и фотограмметрии; для этого в марте 2022 года Минстрой России в марте 2022 года должен подготовить соответствующий приказ.

В июне 2022 ответственные министерства и службы должны подготовить в Правительство РФ доклады:

* с предложениями по осуществлению государственных экспертиз по строительству и реконструкции объекта капитального строительства в форме информационной модели;
* с предложениями по совершенствованию порядка осуществления различных видов государственного контроля (надзора) в отношении строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, применительно к которым обеспечивается формирование и ведение информационной модели;
* разработка акта Правительства РФ, предусматривающего установление случаев и сроков перехода застройщиков, осуществляющих строительство в соответствии с законодательством РФ о долевом строительстве, к обязательному использованию технологий информационного моделирования, должна быть закончена в марте 2022 года.

В рамках раздела по совершенствованию нормативно-правового регулирования применения в строительной отрасли новых технологий запланировано:

* в июле 2023 года должна быть завершена разработка национального стандарта, устанавливающего нормативно-техническое регулирование в строительстве в целях внедрения элементов программно-аппаратного комплекса «умный дом» с возможностью использования отечественного оборудования;
* на июнь 2022 года запланирована подготовка доклада в Правительство РФ с предложениями о внесении изменений в документы по стандартизации в целях оптимизации параметров телекоммуникационных сетей, интеллектуальных и вычислительных систем, в том числе с учетом возможностей передовой отечественной волоконно-оптической кабельной продукции, а также по разработке свода правил для центров обработки данных;
* в декабре 2022 года утверждение приказа Минстроя России, устанавливающего стандарты для оптимизации параметров телекоммуникационных сетей, интеллектуальных и вычислительных систем, в том числе с учетом возможностей передовой отечественной волоконно-оптической кабельной продукции, а также для установления требований к центрам обработки данных;
* в июне 2022 года будут подготовлены предложения по внесению изменений в документы по стандартизации в целях совершенствования строительства зданий и сооружений с применением крупногабаритных модулей. А в ноябре 2022 года — предложения по порядку прохождения экспертизы проектной документации и инженерных изысканий при строительстве объекта капитального строительства с применением данных модулей;
* в октябре 2022 года в Правительство РФ должен поступить доклад с предложениями по разработке и стандартизации подходов к проектированию, расчету и информационному моделированию объектов, возводимых с использованием технологий аддитивного строительного производства. А в ноябре 2023-го — доклад с выявлением и обоснованием выбора зданий, сооружений и изделий строительного назначения, для которых наиболее целесообразно применение данных технологий;
* в ноябре 2022 года запланировано наделение Минстроя России полномочиями по разработке типовых образовательных программ, в том числе программ высшего образования и программ дополнительного профессионального образования, для подготовки специалистов в области строительства, применения, контроля качества и оценки соответствия новых строительных материалов, изделий, конструкций и технологий, а также для применения аддитивных технологий (3D-печати) в строительстве;
* в марте 2023 года Минпромторг, Минстрой, Минфин должны подготовить доклад в Правительство РФ с предложениями по созданию системы стимулирования производства новых энергоэффективных строительных материалов.

Следующий раздел дорожной карты посвящен Технологии аэромониторинга с использованием беспилотных воздушных судов на этапах выполнения инженерных изысканий, строительства и эксплуатации объекта капитального строительства. В рамках данного раздела запланировано:

* в августе 2022 года — разработка нормативного документа, регламентирующего порядок фиксации проведения мероприятий по контролю за выполнением подрядных работ с применением беспилотных авиационных систем, а также с использованием дополненной реальности;
* в марте 2022 года — внесение изменений в [свод правил 48.13330.2019](https://docs.cntd.ru/document/564542209) «СНиП 12-01-2004 Организация строительства» в целях обеспечения использования технологии аэромониторинга с применением беспилотных воздушных судов на этапах строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса объектов (в части организации строительства);
* в марте 2023 года — разработка национального стандарта «Воздушное лазерное сканирование. Термины и определения. Технические требования»;
* в декабре 2022 года в Правительство РФ должен поступить доклад с предложениями по разработке автоматизированных инструментов для проведения проверки исполнительной документации;
* в июне 2022 года — доклад с предложениями по разработке документов по стандартизации в сфере создания и использования геоинформационной системы при проектировании, строительстве и эксплуатации.

Один из разделов дорожной карты отведен для технологий дополненной и виртуальной реальности на этапах выполнения монтажных и пусконаладочных работ. Данным разделом предусматривается:

* в марте 2022 года — разработка национального стандарта, устанавливающего положения по проведению пусконаладочных работ и приемке результатов выполненных пусконаладочных работ с применением технологии дополненной реальности в составе исполнительной документации;
* в ноябре 2022 года — разработка методики определения нормативных затрат в целях определения стоимости работ при дистанционном зондировании Земли с применением беспилотной техники и наземных сканирующих систем, а также в целях определения стоимости работ при применении технологий дополненной и виртуальной реальности на стадиях монтажных и пусконаладочных работ.

Самый большой раздел предусматривает стимулирование применения энергоэффективных и экологичных материалов. В данный раздел в числе прочего включены:

* в июле 2022 года — доклад в Правительство РФ, в котором должны быть определены меры поддержки производителей и государственных заказчиков, направленных на стимулирование застройщиков и технических заказчиков к применению экологичных и имеющих высокую энергетическую эффективность строительных материалов и возобновляемых источников электроэнергии, в рамках декарбонизации российской экономики;
* в декабре 2022 года — подготовка плана до 2030 года по разработке документов по стандартизации при технических комитетах по стандартизации [ТК 366](https://mgsu.ru/science/technical-committee-366/) «Зеленые» технологии среды жизнедеятельности и «зеленая» инновационная продукция» и ТК 465 «Строительство» для внедрения «зеленых» технологий в области строительства;
* в ноябре 2023 года — доклад в Правительство РФ с предложениями о необходимости установления требования по присвоению вводимым в эксплуатацию многоквартирным домам (МКД) класса энергетической эффективности на основании инструментальной оценки фактических показателей энергетической эффективности МКД при их вводе в эксплуатацию;
* в ноябре 2022 года — доклад в Правительство РФ с предложениями о необходимости разработки финансовых механизмов поддержки производства продукции, оказания услуг при строительстве зданий с применением экологичных материалов, отвечающих требованиям энергетической эффективности, установленным [261-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_93978/) от 23.11.2009;
* в марте 2023 года Минстрой России должен разработать приказ с методическими рекомендациями по отнесению строительных материалов и изделий к энергетически эффективным и экологичным материалам.

# 29.12.2021 Техэксперт. МЧС России подготовлены разъяснения по вопросам обучения мерам пожарной безопасности

В [письме МЧС России от 22.12.2021 N ИВ-19-1999](http://docs.cntd.ru/document/727665820) представлены [разъяснения](http://docs.cntd.ru/document/727665820) по однотипным обращениям контролируемых лиц и их представителей по вопросам обучения мерам пожарной безопасности.

[Разъяснения](http://docs.cntd.ru/document/727665820) подготовлены для целей применения вступающих с 1 марта 2022 года:

* [приказа МЧС России от 18.11.2021 N 806 "Об определении Порядка, видов, сроков обучения лиц, осуществляющих трудовую или служебную деятельность в организациях, по программам противопожарного инструктажа, требований к содержанию указанных программ и категорий лиц, проходящих обучение по дополнительным профессиональным программам в области пожарной безопасности"](http://docs.cntd.ru/document/727122310);
* [приказа МЧС России от 05.09.2021 N 596 "Об утверждении типовых дополнительных профессиональных программ в области пожарной безопасности"](http://docs.cntd.ru/document/608935004).

# 29.12.2021 Техэксперт. Утвержден план разработки и актуализации сметных нормативов

Минстрой России опубликовал [приказ N 943/пр от 15.12.2021 "Об утверждении плана утверждения (актуализации) сметных нормативов"](http://docs.cntd.ru/document/727654421).

Утвержденный приказом план на 2022 год предусматривает:

- до IV квартала 2023 года разработать и актуализировать 763 технологии, включающие 3133 сметных норм;

- до 2023 года разработать 16 новых методик определения нормативных затрат на работы по инженерным изысканиям и по подготовке проектной документации;

- актуализировать 7 действующих методик, необходимых для определения сметной стоимости строительства, стоимости работ по инженерным изысканиям и по подготовке проектной документации, разработки и применения сметных норм. Срок актуализации - 2022 год.

В большинстве случаев ответственным за разработку и актуализацию сметных нормативов назначена ФАУ "Главгосэкспертиза России".

Напомним, что ["Порядок утверждения сметных нормативов](http://docs.cntd.ru/document/564189229)" утвержден [приказом Минстроя России N 2/пр от 13.01.2020](http://docs.cntd.ru/document/564189229).

Согласно данному порядку, план утверждается приказом Минстроя России и размещается на официальном сайте Министерства, а также во ФГИС ЦС.

Изменения в план могут вноситься приказом Минстроя России на основании актов и поручений Правительства РФ, поручений Президента России и предложений Минстроя.

# 29.12.2021 ЕРЗ. BIM-проектирование станет обязательным для застройщиков, привлекающих средства дольщиков

Это следует из Распоряжения [№3719-р](http://static.government.ru/media/files/jmFWAlUfdHZMmSMydqfFRkvscqye7UYF.pdf) от 20.12.2021, которым Правительство РФ утвердило сроки и ответственных за внедрение технологий информационного моделирования.

Как ранее [сообщал](https://erzrf.ru/news/pravitelstvo-utverdilo-sroki-i-otvetstvennykh-za-vnedreniye-tekhnologiy-informatsionnogo-modelirovaniya) портал ЕРЗ.РФ, Распоряжением [№3719-р](http://static.government.ru/media/files/jmFWAlUfdHZMmSMydqfFRkvscqye7UYF.pdf) от 20.12.2021 Правительство РФ утвердило «План мероприятий ("дорожную карту") по использованию технологий информационного моделирования при проектировании и строительстве объектов капитального строительства, а также по стимулированию применения энергоэффективных и экологичных материалов, в том числе с учетом необходимости их производства в РФ».

Всего дорожная карта включает 34 мероприятия со сроком исполнения до декабря 2023 года.

Не обойдено вниманием в этом документе и долевое строительство. Согласно Распоряжению №3719-р, Минстрой и Минцифры при участии АО «ДОМ.РФ» к марту 2022 года должны разработать акт Правительства РФ, предусматривающий установление случаев и сроков перехода застройщиков, осуществляющих строительство в соответствии с законодательством РФ о долевом строительстве (федеральный закон [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), к обязательному использованию технологий информационного моделирования.

При этом переход использованию данных технологий на стадии проектно-изыскательских работ должен начаться с 1 января 2023 года, а на стадии строительно-монтажных работ — с 1 июля 2023 года.

Как [отмечено](http://government.ru/docs/44214/) на сайте Правительства РФ, «Внедрение технологий информационного моделирования — один из элементов цифровизации строительной отрасли. Сбором данных об объекте капитального строительства занимается застройщик, технический заказчик объекта или тот, кто отвечает за его эксплуатацию. Применение технологий информационного моделирования способствует улучшению качества строительства и сокращению сроков реализации инвестиционно-строительных проектов».

30 декабря в 11:00-12:00 (мск) тему «BIM-проектирование станет обязательным для застройщиков, привлекающим средства дольщиков с 1 января 2023. Готов ли к этому рынок?» обсудят участники эфира YouTube проекта «[ЕРЗ о главном](https://www.youtube.com/playlist?list=PLNcm7jZc0qSUDUT9XIS6mD5ZIEO7uEk8K)», который пройдет при поддержке генерального партнёра мероприятия [MACRO](https://macrodigital.ru/), а также информационного партнёра [GMK](https://gmk.ru/).

Вопросы для обсуждения:

1. Сколько стоит внедрение ТИМ для девелопера?
2. Зачем ТИМ застройщикам жилья? Как ТИМ защитит дольщиков?
3. ТИМ и проектное финансирование. Уменьшатся ли ставки по кредитам?
4. Не попадет ли отрасль жилищного строительства в зависимость от иностранного софта? Что в итоге: BIM или ТИМ?
5. Узкие места внедрения ТИМ.

Ссылка на трансляцию: <https://youtu.be/zt8-NtaeXIA>

Желающие принять участие в эфире качестве эксперта, могут связаться с организаторами: 8-923-614-90-45 (What’sApp).

# 30.12.2021 Техэксперт. Нормативная база по видам регионального контроля готова на 88%

Нормативная база для перехода на новые виды контроля и надзора на региональном уровне готова на 88%, на муниципальном уровне - на 91%. Об этом 27 декабря сообщил замминистра экономического развития РФ Алексей Херсонцев в ходе круглого стола по вопросам внедрения профилактических мероприятий в контрольно-надзорной деятельности, состоявшемся в Совете Федерации.

По словам чиновника, на сегодня принято 2054 региональных положения о видах контроля из 2327 (88%), а также 24700 муниципальных положений из более 27100 положений (91%).

Как отметил председатель Комитета СФ по регламенту и организации парламентской деятельности, председатель временной комиссии по совершенствованию правового регулирования в сфере государственного контроля (надзора) и муниципального контроля Вячеслав Тимченко, на федеральном уровне нормативная база для исполнения новых требований о государственном контроле и надзоре уже готова.

"Благодаря усилиям Министерства экономического развития РФ практически все нормативные правовые акты подготовлены, приняты и готовы к работе на федеральном уровне", - сказал Вячеслав Тимченко, отметив, что сейчас основной акцент перенесен на подготовку нормативной базы регионального и муниципального уровня.

В Совете Федерации сообщают, что по итогам круглого стола будет подготовлена резолюция, направленная на дальнейшее совершенствование контрольно-надзорной деятельности.

# ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА

# 27.12.2021 РИА Новости. Хуснуллин: отказ от мигрантов на стройках в ближайшее время невозможен

Отказаться от мигрантов на стройках в ближайшее время не получится, рассказал в интервью газете ["Ведомости"](https://www.vedomosti.ru/) вице-премьер России [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

"В ближайшие годы такое решение невозможно. Город может лишь ограничить их количество. Давайте смотреть правде в глаза! Людям не нравится, что люди приехали из другой страны, говорят на другом языке, у них другая культура. Но себестоимость услуг при условии использования мигрантов значительно дешевле", – отметил он, комментируя заявления властей Москвы о планах отказаться от трудовых мигрантов из ближайшего зарубежья в строительстве.

По оценке вице-премьера, стоимость всех услуг, где используется труд мигрантов, вырастет минимум на 30%, если отказаться от их привлечения.

"Кто в таком случае будет убирать улицы? Кто будет строить? Стоимость всех услуги, где используется их труд, вырастет минимум на 30%. За все за это заплатит конечный потребитель", - подчеркнул Хуснуллин, добавив, что сейчас в стране находится 6 миллионов иностранцев и насчитывается 75-78 миллионов работающих россиян.

# 27.12.2021 РИА Новости. Хуснуллин: есть угроза сокращения госпрограмм в стройке из-за роста цен

Вице-премьер России [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/) видит угрозу сокращения объемов государственных программ в сфере строительства из-за роста цен на стройматериалы.

"Рост стоимости материалов сегодня для нас угроза номер один. Мы сейчас все находимся в такой зоне риска, что если цена будет и дальше расти на 15%, 20% и более, то придется сокращать уже запущенные строительные программы соответствующим образом", - рассказал он в интервью газета ["Ведомости"](https://www.vedomosti.ru/).

По словам вице-премьера, если сегодня из-за роста стоимости материалов остановить запущенные стройки, последствия будут очень плохими.

"Это не полученные людьми дороги, недостроенные социальные объекты, это разорившиеся подрядные организации", - предостерег он, добавив, что на сегодняшний день в сфере строительства напрямую заняты 8,5 миллиона человек, а еще 5 миллионов – в сопутствующих отраслях. Это производители стройматериалов, производители услуг.

Как добавил Хуснуллин, стройка в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) в целом дает 15–17% ВВП страны.

# 26.12.2021 RT на русском. Вице-премьер Хуснуллин: расселение аварийного жилья потребует более 600 млрд рублей

Программа по переселению граждан из жилья, признанного аварийным, потребует около 600—700 млрд рублей, заявил вице-премьер России Марат Хуснуллин в интервью журналисту ТАСС Андрею Ванденко.

«У нас аварийным считается жильё, признанное таковым до 1 января 2017 года. Но за этот период, почти за пять лет, ещё большой объём скопился. С ним тоже надо что-то делать. Президент распорядился и эту аварийку ликвидировать. Решение капиталоёмкое, оно будет стоить 600—700 млрд рублей», — рассказал Хуснуллин.

Ранее президент России Владимир Путин в ходе пресс-конференции [прокомментировал](https://russian.rt.com/russia/news/941983-putin-vethoe-zhile-rossiya) ситуацию с ветхим жильём в стране.

Он заявил о необходимости вытаскивать людей из трущоб и пояснил, что дискуссии касательно ветхого жилья ведутся постоянно.

# 27.12.2021 RT на русском. Вице-премьер Хуснуллин: рост стоимости стройматериалов является главной угрозой отрасли

Рост стоимости материалов является главной угрозой для строительной отрасли, заявил вице-премьер России Марат Хуснуллин.

«Рост стоимости материалов сегодня для нас угроза номер один», — [заявил](https://www.vedomosti.ru/economics/characters/2021/12/26/902701-rost-stoimosti-materialov-ugroza) Хуснуллин в интервью газете «Ведомости».

Он отметил, что если цена будет расти на 15, 20% и более, то придётся сокращать уже запущенные строительные программы.

По его словам, при таком сценарии будут недостроенные социальные объекты, разорившиеся подрядные организации.

# 26.12.2021 ТАСС. Хуснуллин: рост производительности труда на стройке на 20% поможет заменить 1 млн рабочих

Вице-премьер назвал дефицит рабочих рук одним из главных сдерживающих факторов в экономике

Повышение производительности труда на 20% в строительной отрасли, которая испытывает дефицит кадров, поможет высвободить 1 млн рабочих. Об этом вице-премьер РФ Марат Хуснуллин сообщил в интервью Андрею Ванденко в рамках спецпроекта ТАСС "Первые лица".

Вице-премьер отметил, что с помощью цифровизации можно затратить относительно немного усилий, а получить эффект, кардинально меняющий всю отрасль. "В первую очередь, должна повыситься производительность труда. Если она вырастет на 10%, на стройках потребуется на полмиллиона человек меньше. Понимаете? Все просто. Поднимем производительность на 20% - высвободим уже миллион строителей", - сказал Хуснуллин.

Он подчеркнул, что дефицит рабочих рук - один из главных сдерживающих факторов в экономике. "Деньги есть, возможности мы открыли, программы запустили, а людей в нужном количестве нет", - пояснил вице-премьер.

Кроме того, он работает над тем, чтобы сократить бюрократические издержки, уменьшить согласительные процедуры в строительном цикле, сроки оформления документов, всю канцелярскую работу. "Если срежем документооборот на треть, экономике строительства это добавит 2 триллиона рублей в год. Представляете масштаб? Все начнет работать по-другому, производительность труда повысится", - добавил Хуснуллин.

Еще один вопрос - регистрация недвижимости. По словам вице-премьера, если выйти на регистрацию в течение дня и в электронном виде, капитализация всей страны поднимется. "Скорость движения денег вырастет, повысится оборот недвижимости - продажа, аренда, переоценка, завещание, дарение, залоговая масса в банках. Вся цепочка потянется", - подчеркнул он.

# 27.12.2021 ЗаНоСтрой. Вице-премьер России усомнился в необходимости новых городов в Сибири

Вице-премьер России Марат Хуснуллин усомнился в необходимости строительства новых городов в Сибири. Так он прокомментировал озвученную ранее идею главы Минобороны Сергея Шойгу, пишет ТАСС.

Он выразил мнение, что строительство новых мегаполисов создаст колоссальную нагрузку на инфраструктуру, поэтому в первую очередь нужно развивать и благоустраивать уже существующие города.

Глава оборонного ведомства выступил с предложением построить в Сибири несколько крупных городов в августе 2021 года. По словам министра, они должны стать научно-промышленными и экономическими центрами, где смогут разместиться до миллиона жителей.

Позже официальный представитель Кремля Дмитрий Песков рассказал, что господин Шойгу озвучил «концептуальную идею» проекта Президенту России Владимиру Путину и не единожды подробно рассказывал о будущем строительстве.

# 27.12.2021 ЕРЗ. Марат Хуснуллин: следует активнее вовлекать в строительный оборот под управлением ДОМ.РФ бесхозные земли в регионах

Такое заявление зампредседателя Правительства РФ [сделал](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/v-2021-godu-dom-rf-vovlek-v-oborot-2956-ga-federalnykh-zemel/) в на заседания президиума возглавляемой им Правительственной комиссии по региональному развитию.

Он напомнил, что в соответствии со [161-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/) «О содействии развитию жилищного строительства» с 2008 года госкорпорация ДОМ.РФ (единый институт развития в жилищной сфере) является агентом Российской Федерации по вовлечению в оборот и распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности и не используемыми правообладателями.

В соответствии с недавними изменениями в 161-ФЗ ДОМ.РФ имеет право инициировать прекращение полномочий субъекта РФ в отношении переданных ему земельных участков в случае неисполнения региональной властью обязательств по развитию таких земель, подчеркнул **Марат Хуснуллин** (на фото). Он призвал участников Правительственной комиссии «активизировать эту работу».

В ходе заседания были представлены годовые и более масштабные итоги деятельности ДОМ.РФ по вовлечению в строительный оборот земельных участков на местах. Согласно этим данным:

* в текущем году единый институт развития вовлек в оборот 2 956 га федеральных земель с градостроительным потенциалом 8,1 млн кв. м;
* Правительственная комиссия рассмотрела представленные ДОМ.РФ 23 проекта комплексного развития территорий ([КРТ](https://erzrf.ru/news/domrf-i-rossiyskaya-gildiya-upravlyayushchikh-i-developerov-rgud-zapustyat-seriyu-obuchayushchikh-seminarov-dlya-zastroyshchikov-po-vnedreniyu-standarta-krt?search=%D0%BA%D1%80%D1%82)) в 18 регионах, запланированные к реализации на участках площадью 1 470 га, с планируемым градостроительным потенциалом 6,2 млн кв. м;
* на землях ДОМ.РФ по итогам года введено в эксплуатацию более 1,3 млн кв. м жилья;
* регионам и муниципалитетам было безвозмездно передано 29 участков общей площадью 56 га под строительство социальной инфраструктуры (16 детских садов, 9 школ, 4 объекта здравоохранения и 3 спортивных центра);
* в 33 субъектах РФ состоялись 82 аукциона ДОМ.РФ, на которых реализовано 234 участка общей площадью 469 га;
* всего за 12 лет через Правительственную комиссию и при участии ДОМ.РФ в оборот вовлечено 21 тыс. га федеральных земель с градостроительным потенциалом около 50 млн кв. м жилья.

В ходе вышеупомянутого заседания Правительственной комиссии по региональному развитию заместитель генерального директора ДОМ.РФ **Денис Филиппов** также акцентировал внимание ее участников на необходимости более активного использования механизма КРТ с целью «ускорить запуск новых проектов жилищного строительства».

Напомним, что принятый год назад [494-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/), [нацелен](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.

Этот 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). Он дает регионам право утверждать адресные программы реновации (сноса и реконструкции) многоквартирных домов, а жильцам МКД — право двумя третями голосов принимать решение о включении их домов в эти программы.

# 27.12.2021 ЕРЗ. Строительство в рамках комплексного развития территорий придет еще в восемь российских регионов

Ими станут Алтайский край, Республики Дагестан и Марий Эл, Волгоградская, Иркутская, Нижегородская, Оренбургская и Ростовская области, [сообщили](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/pravitelstvennaya-komissiya-utverdila-9-novykh-proektov-krt-s-gradpotentsialom-2-4-mln-kv-m-/) в пресс-службе ДОМ.РФ.

Как уточняется в сообщении, Правительственная комиссия под руководством профильного вице-премьера **Марата Хуснуллина** на днях [утвердила](https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin-sleduyet-aktivneye-vovlekat-v-stroitelnyy-oborot-pod-upravleniyem-domrf-beskhoznyye-zemli-v-regionakh) девять новых проектов в восьми вышеперечисленных регионах на землях ДОМ.РФ.

Общий градостроительный потенциал этих территорий совокупной площадью более 1,1 тыс. га составляет свыше 2,4 млн кв. м.

На участках, ранее имевших статус неиспользуемых, планируется как много-, так и малоэтажная жилая застройка, а также создание социальной инфраструктуры (школ, детских садов и т. п.) с использованием механизма комплексного развития территорий ([КРТ](https://erzrf.ru/news/domrf-i-rossiyskaya-gildiya-upravlyayushchikh-i-developerov-rgud-zapustyat-seriyu-obuchayushchikh-seminarov-dlya-zastroyshchikov-po-vnedreniyu-standarta-krt?search=%D0%BA%D1%80%D1%82)).

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.

Одним из способов вовлечения земель в регионах в жилищное строительство как раз и является КРТ, регламентируемое [494-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677/), принятым в конце 2020 года и [нацеленным](https://erzrf.ru/news/zakon-o-kompleksnom-razvitii-territoriy-prinyat?search=%D0%BA%D1%80%D1%82) на совершенствование института комплексной застройки, 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).

Согласно последним данным ДОМ.РФ, в настоящее время ДОМ.РФ работает с территориями, на которых будет реализовано 70 проектов КРТ в 32 субъектах РФ с общим градостроительным потенциалом 14,3 млн кв. м жилья.

20 регионов уже согласовали реализацию 28 проектов КРТ с градостроительным потенциалом около 7 млн кв. м.

# 28.12.2021 РИА Новости. Структуру Фонда развития территорий сформируют к 1 марта

Формирование организационной структуры Фонда развития территорий завершится к 1 марта 2022 года, сказал журналистам вице-премьер РФ [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

Он подчеркнул, что объединение [Фонда ЖКХ](http://ria.ru/organization_fond_zhkkh/) и [Фонда защиты прав дольщиков](http://ria.ru/organization_Fond_zashhity_prav_dolshhikov/), на основе которых и будет сформирована организация, "логически давно созрело".

По словам Хуснуллина, в частности, при работе Фонда дольщиков остается определенное количество площадок под застройку, где проблемные дома не стали достраивать, а дольщикам выплатили компенсации. "Эти площадки надо использовать для жилищного строительства", - отметил он.

Кроме того, земельные участки под застройку освобождаются и при сносе аварийного жилья, а закон о комплексном развитии территорий даёт возможность осваивать их полноценно, добавил вице-премьер.

"Объединение фондов абсолютно логично: это объединение земельных ресурсов, финансовых ресурсов, организационных ресурсов, которое точно даст синергетический эффект. К 1 марта мы закончим организационную структуру, так как закон только вышел, соберём новый состав, новые органы управления, и с учётом возможностей инфраструктурного меню уже более активно будем вкладываться в развитие территорий", - заключил Хуснуллин.

В понедельник, 24 декабря, [Совет Федерации](http://ria.ru/organization_Sovet_Federacii_RF/) одобрил закон о создании публично-правовой компании "Фонд развития территорий". Новый фонд будет осуществлять комплексное развитие территории, выполнять функции застройщика и технического заказчика одновременно, проводить строительный контроль, обеспечивать внедрение ресурсосберегающих технологий.

# 28.12.2021 РИА Новости. Правительство хочет сократить стоимость производства стройматериалов

Правительство намерено принять меры для сокращения стоимости производства стройматериалов

Правительство в январе предложит шаги для сокращения стоимости производства стройматериалов, заявил вице-премьер [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

"Мы, безусловно, будем принимать меры по экономии средств. Сейчас мы договорились, что все-таки посмотрим и предложим комплексные меры, как можно удешевить производство стройматериалов", — сказал он.

Вице-премьер отметил, что состоялись уже несколько совещаний и властям удалось выработать определенные подходы.

"Я думаю, что мы в январе уже об этом скажем. Но то, что нужно с ростом цен бороться, это совершенно точно, потому что для всех наших проектов это угроза номер один", —добавил Хуснуллин.

В середине декабря президент России Владимир Путин на заседании совета по стратегическому развитию и нацпроектам поручил создать механизм контроля цен на стройматериалы.

По результатам исследования банка "Русский стандарт", за десять месяцев этого года средний чек в России на покупку строительных материалов вырос на семь процентов.

# 28.12.2021 РИА Новости. Хуснуллин: ввод жилья в России в 2021 году превысит планы на 15%

Ввод жилья в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) в 2021 году на 15% превысит план, заявил вице-премьер РФ [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/) на заседании правительственной комиссии по региональному развитию.

По словам Хуснуллина, изначально в 2020 году предполагалось, что в 2021 году сдадут в эксплуатацию 78 миллионов квадратных метров жилья, однако сейчас ожидается, что по итогам года будет построено 90 миллионов "квадратов".

"Это рекордный ввод со времён Советского Союза. Он почти на 10% больше, чем в 2020 году, и на 15% больше изначальных плановых показателей", - подчеркнул он.

Ранее Хуснуллин сообщал о том, что ввод жилья в России в январе-ноябре 2021 года составил 81,7 миллиона квадратных метров, и это на 25% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

# 28.12.2021 СГ. Марат Хуснуллин: на новую программу расселения «аварийки» будет выделено 45 млрд рублей

На сегодня в российских регионах уже расселено около 9 млн кв. метров ветхих домов. Программа полностью выполнена в Санкт-Петербурге, Севастополе, в Карачаево-Черкессии, на Сахалине и в других регионах, заявил вице-премьер РФ Марат Хуснуллин во вторник.

«Начинается новая программа расселения ветхого жилья. В 2022 и 2023 годах на ее реализацию предполагается выделить 45 млрд рублей», — сказал он.

В свою очередь министр строительства РФ Ирек Файзуллин отметил, что в этом году переселены 131 тысяча человек, проживавших в аварийных домах. «По итогам этого года программа расселения должна быть завершена в Саратовской и Магаданской областях, а также в Адыгее и Чечне», — уточнил министр.

Ранее «Стройгазета» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/regulation/prinyat-zakon-ob-obedinenii-fondov-zhkkh-i-zashchity-prav-dolshchikov/) об объединении фондов ЖКХ и защиты прав дольщиков.

Председатель Государственной Думы Вячеслав Володин в этой связи отмечал, что «новый фонд будет решать не только точечные задачи расселения граждан из аварийного жилья и достройки проблемных домов, но и заниматься комплексным развитием территории. Это означает, что градостроительные задачи будут решаться системно, регионам на реализацию проектов жилищного строительства будут выделяться бюджетные средства».

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 25.12.2021 Минстрой [НОВОСТИ](https://www.minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Ирек Файзуллин встретился с Полномочным представителем Президента в УФО Владимиром Якушевым

В Минстрое России состоялась встреча Министра строительства и ЖКХ РФ Ирека Файзуллина с Полномочным представителем Президента в Уральском федеральном округе Владимиром Якушевым. На встрече обсудили итоги реализации в округе Нацпроекта «Жилье и городская среда.

На территории Уральского федерального округа успешно реализуются федпроекты «Жилье», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», «Формирование комфортной городской среды», «Чистая вода».

«В 2021 году в Уральском федеральном округе расселение аварийного жилья идет опережающими темпами, так за период с 2019 – 2021 год нарастающим итогом из аварийного жилья переселили более 70 тысяч человек и расселили 1 млн кв. непригодного жилья. На территории субъектов с января по ноябрь введено в эксплуатацию порядка 6,5 млн кв. метров жилья», - отметил Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

“Плановые показатели по вводу 7,1 млн кв. метров жилья в 2021 году в будут достигнуты», - акцентировал полпред. Владимир Якушев также рассказал, что регионы округа активно используют инструменты, предоставляемые инфраструктурным меню.

В рамках инфраструктурного меню одобрены заявки на получение инфраструктурных бюджетных кредитов 5 субъектам, входящим в Уральский федеральный округ - Курганской, Челябинской, Свердловской, Тюменской областям, Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре на общую сумму 40,304 млрд руб. Дополнительное финансирование направят на развитие инфраструктуры в новых микрорайонах, строительство поликлиники, научно-технологического центра, объектов по обработке и захоронению твердых коммунальных отходов.

# 27.12.2021 СГ. ФАС России раскрыла ценовой сговор металлотрейдеров

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) России на фоне резкого роста цен на металлопрокат, а также в связи с многочисленными обращениями граждан и организаций, в том числе о повышении цен [на строительные материалы](https://stroygaz.ru/publication/regulation/stroyke-byt/), провела проверки металлотрейдеров на территории ряда регионов. Об этом сообщила пресс-служба ведомства.

По результатам анализа полученной информации антимонопольный орган возбудил дело, по итогам рассмотрения которого АО «Сталепромышленная компания», ООО «Сервисный центр металлопроката», ООО «Предприятие Стройтехцентр», ООО «А Групп», ООО «Уралметаллстрой», ООО «Управление комплектации и снабжения» и ООО «Металлоторговая компания Красо» признаны нарушившими закон о защите конкуренции.

«Организации вступили в антиконкурентный сговор и, действуя согласовано в течение длительного времени, поддерживали цены на торгах по поставке металлопроката с совокупной начальной ценой 2 696 766 873 руб. Заключение картельного сговора предусматривает наложение на компании оборотных штрафов. В ближайшее время в отношении ответчиков будут возбуждены административные дела. Компаниям также выдано предписание о прекращении противоправных действий», - говорится в сообщении.

Решение ФАС России и материалы по делу будут направлены в правоохранительные органы для решения вопроса о возбуждении уголовного дела по признакам преступления, предусмотренного статьей 178 УК РФ. За его совершение предусмотрена ответственность в виде лишения свободы на срок до семи лет.

Справочно:

Согласно пункту 2 части 1 статьи 11 Закона о защите конкуренции признаются картелем и запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, то есть между хозяйствующими субъектами, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, или между хозяйствующими субъектами, осуществляющими приобретение товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах.

# 28.12.2021 РИА Новости. Минстрой предложил решение проблемы удорожания строительства

"Ведомости": Минстрой предложил решение проблемы удорожания строительства

[Минстрой](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) предлагает ввести агрегированный индекс для определения стоимости строительных работ, а также установить механизм корректировки цен, в случае если цена контракта выросла минимум на 5%.

"Ведомство предлагает ввести единый агрегированный индекс, который будет формироваться на основании модели, включающей в себя индексы-дефляторы на основные строительные ресурсы, в том числе на стройматериалы", - написала газета ["Ведомости"](https://www.vedomosti.ru/).

Сейчас начальная цена контракта определяется путем перевода базисных цен 2000 года в текущие с помощью специального индекса, учитывающего инфляцию. Для будущих цен используются индексы для отрасли в целом, основанные на прогнозной инфляции, напоминает издание.

Кроме введения нового индекса Минстрой предлагает предусмотреть в законе о контрактной системе (44-ФЗ) постоянный механизм корректировки цены контракта, если агрегированный индекс оказался не соответствующим фактической инфляции, добавляется в статье.

Основанием для этого должно стать отклонение сметной стоимости контракта более чем на 5% от изначальной, в таких случаях заказчик будет обязан принять решение о приведении цены контракта к фактической, даже если подрядчик с такой просьбой к нему не обращался. Для контрактов со стоимостью до 100 миллионов цена корректируется с помощью специального коэффициента, для более "дорогих" требуется повторная госэкспертиза, написало издание.

# 28.12.2021 СГ. Минстрой подписал соглашение с Минобороны о взаимодействии

Минстрой России подписал соглашение с Минобороны России о взаимодействии, приоритетными целями которого являются подготовка предложений по проектам нормативных правовых актов, мониторинг и анализ результатов реализации государственной политики и эффективности нормативного правового регулирования, взаимное информирование о результатах такого мониторинга. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Минстроя.

Как отметил министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин, активное сотрудничество c Минобороны при строительстве и оперативном вводе в строй антиковидных госпиталей, других объектов идет по нарастающей. «Подписываемое сегодня соглашение интенсифицирует нашу совместную работу. Особенно - сотрудничество в сфере совершенствования нормативной и методологической базы, чтобы сделать «нормативку» как можно проще и эффективнее», - подчеркнул министр.

В свою очередь, министр обороны РФ Сергей Шойгу отметил, что совместная с Минстроем России деятельность направлена «на создание эффективной системы управления капитальными вложениями, совершенствование нормативной и методологической базы, обеспечение оперативного информационного, аналитического и организационного взаимодействия. «Подписание сегодняшнего соглашения - еще один шаг в укреплении двустороннего сотрудничества. Считаю, что достигнутые договоренности станут основой для продуктивной работы в области строительства, архитектуры и градостроительства, заложат фундамент на долгосрочную перспективу», - сказал министр.

Согласно межведомственному соглашению, стороны будут координироваться при подготовке предложений по изменениям в законодательство РФ в части совершенствования системы правового регулирования градостроительных отношений при строительстве, реконструкции (капремонта) объектов военной и социальной инфраструктуры Вооруженных сил России. Предполагается реализация комплекса мер государственной поддержки военнослужащих, а также по повышению качества жизни граждан.

# 29.12.2021 ЕРЗ. Замминистра строительства и ЖКХ Алексей Ересько назначен главным госжилинспектором России

Распоряжение об этом [№3885-р](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112280018) подписал 27 декабря глава Правительства Михаил Мишустин.

«Назначить заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ересько Алексея Васильевича главным государственным жилищным ипспектором Российской Федерации», — [говорится](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112280018) в этом документе.

О назначении **Алексей** Ересько заместителем главы Минстроя и ЖК РФ портал ЕРЗ.РФ [рассказал](https://erzrf.ru/news/zamministra-stroitelstva-i-zhkkh-naznachen-aleksey-yeresko?search=%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%81) 20 декабря. Как тогда [уточнили](https://www.minstroyrf.gov.ru/press/aleksey-eresko-naznachen-zamministra-stroitelstva-i-zhilishchno-kommunalnogo-khozyaystva-rossiyskoy-/) в Минстрое, Алексей Ересько будет отвечать в министерстве за вопросы реализации государственной политики по нормативному правовому регулированию в жилищно-коммунальной сфере, вопросы мониторинга и анализа системы ЖКХ, капитального ремонта, ликвидации аварийного жилого фонда, формирования комфортной городской среды и др.

Напомним, что до назначения на эту должность Ересько [руководил](https://mintrans.gov.ru/ministry/structure/departments/departament-stroitelstva) Департаментом развития инфраструктуры Министерства транспорта РФ. А ранее он в течение трех лет, с 27 февраля 2018-го по 3 февраля 2021 года,[работал](https://www.mos.ru/authority/documents/doc/38304220/?utm_source=search&utm_term=serp) заместителем руководителя [Департамента](https://www.mos.ru/dkr/function/) капитального ремонта г. Москвы, где курировал вопросы формирования и проведения строительно-монтажных работ по обеспечению пешеходной доступности вновь вводимых станций общественного транспорта столицы.

# 29.12.2021 РБК. Стройка и уборка кукурузы с гречкой разогнали экономический рост в России

Рост объемов строительства и сбор урожая стали одними из факторов, приведшими к увеличению российского ВВП в ноябре в годовом выражении на 5,2%, следует из отчета Минэкономразвития, поступившего в РБК.

Как пояснили в министерстве, к росту объемов строительства привела поддержка ипотеки и устойчивые инвестиции в эту сферу экономики, сельское хозяйство показало рост в этом месяце вследствие смещения сезона сбора урожая из-за погодных условий.

В октябре рост российского ВВП составил 4,8% год к году, всего за третий квартал этого года он равен 4,3%. За январь—ноябрь ВВП России вырос на 4,7% в годовом выражении.

В начале ноября Минсельхоз сообщил о завершении сбора урожая сахарной свеклы, кукурузы и гречихи. По прогнозам, указали в министерстве, объем собранного урожая этих культур должен был превзойти прежние показатели. К 10 ноября министерство отчиталось также о положительной динамике в объемах собранного подсолнечника, тепличных овощей, плодов, рапса, ягод и сои. «По состоянию на 10 ноября в целом по стране намолочено 122,6 млн тонн зерна в бункерном весе», — говорилось в сообщении.

В середине ноября о росте урожаев подсолнечника рассказали власти Крыма. «Урожайность в сравнении с прошлым годом увеличилась вдвое. Крымские аграрии намолотили более 97 тысяч тонн маслосемян», — заявил министр сельского хозяйства региона Андрей Рюмшин.

Рейтинговое агентство S&P в конце сентября спрогнозировало, что российский ВВП к концу этого года вырастет на 4%. «Мы повысили наши прогнозы роста ВВП на 2021 год для Польши (5,1%), России (4%), ЮАР (4,6%) и Турции (8,6%)», — сказано в отчете. Президент России Владимир Путин в середине ноябре сообщил, что правительство ожидает роста до 4,7%, заявив, что экономика страны вернулась к допандемийному уровню.

Подробнее на РБК:

https://www.rbc.ru/rbcfreenews/61ccbdc19a794734fdebfeee

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

# 27.12.2021 ЕРЗ. Банк ДОМ.РФ рекордно снизил условия по «Семейной ипотеке»

Теперь минимальная ставка по ней стартует от 3,9% годовых при взятии кредита на покупку квартиры и от 4,4% — на строительство загородного дома, [сообщили](https://domrfbank.ru/press/newcommon/bank-dom-rf-snizil-stavku-po-semeynoy-ipoteke-do-rekordnogo-urovnya/) в пресс-службе кредитной организации.

Таким образом, Банк ДОМ.РФ в очередной раз смягчил условия своего [продукта](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/family-mortgage/) в рамках одной из самых популярных среди россиян [льготных](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%D0%BE) госпрограмм — [«Семейная ипотека»](https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/semeinaya-ipoteka/).

Напомним, что с 2 июля этого года ее действие стало [распространяться](https://erzrf.ru/news/so-2-iyulya-izmenilis-usloviya-gosprogramm-lgotnaya-ipoteka-na-novostroyki-i-semeynaya-ipoteka?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) на семьи не только с двумя, но и с одним ребенком, рожденным в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года.

Как уточняется в сообщении, пониженной льготной ставкой могут воспользоваться не все заемщики, подпадающие под условия льготной госпрограммы «Семейная ипотека», а только зарплатные клиенты банка, сотрудники медицинской или научной сферы, а также заемщики, подтверждающие доход выпиской из Пенсионного фонда России, которую банк заказывает самостоятельно с согласия клиента.

Кроме того, до конца года у указанных заемщиков в рамках «Семейной ипотеки» есть возможность получить дополнительную скидку к минимальной ставке в размере 0,5 п.п. при покупке квартиры в домах, строящихся на средства проектного финансирования Банка ДОМ.РФ.

Директор Розничных продуктов Банка ДОМ.РФ **Евгений Шитиков** (на фото ниже) напомнил, что в рамках «Семейной ипотеки» заемщики могут:

* оформить кредит, а также рефинансировать ранее взятую в другом банке ипотеку на сумму до 12 млн руб. для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и до 6 млн руб. — для других регионов;
* льготная ставка фиксируется на весь срок кредитования — до 30 лет.
* минимальный первоначальный взнос — 15% от стоимости объекта недвижимости.

«Считаем, что интерес к „Семейной ипотеке“ в наступающем году будет не менее активным, чем в уходящем году, поэтому мы продолжим совершенствовать этот продукт, делать его более доступным», — [пообещал](https://domrfbank.ru/press/newcommon/bank-dom-rf-snizil-stavku-po-semeynoy-ipoteke-do-rekordnogo-urovnya/) руководитель профильного подразделения Банка ДОМ.РФ.

# 27.12.2021 ЕРЗ. Льготная ипотека на новостройки от Банка ДОМ.РФ: теперь по ставке от 5,2%

Как [уточнили](https://domrfbank.ru/press/newcommon/bank-dom-rf-uluchshil-usloviya-lgotnoy-ipoteki-na-novostroyki/) в пресс-службе Банка ДОМ.РФ, для заемщиков, берущих кредит на покупку квартиры в новостройке, минимальная ставка теперь составляет 5,2%, а для займа на строительство частного дома — 5,7%.

Рассчитывать на минимальные ставки могут зарплатные клиенты банка, а также сотрудники медицинской или научной сферы, подтверждающие доход выпиской из Пенсионного фонда России, которую банк заказывает самостоятельно с согласия клиента.

В руководстве банка также напомнили, что при оформлении кредита по специальной программе с застройщиками при покупке жилья на этапе строительства ставка составит от 2,9% (после передачи квартиры покупателю она повышается до размеров базовой).

Как ранее неоднократно информировал портал ЕРЗ.РФ, продукт [«Льготная ипотека на новостройки»](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/mortgage-gos/) (в рамках участия банка в профильной [госпрограмме](https://erzrf.ru/news/so-2-iyulya-izmenilis-usloviya-gosprogramm-lgotnaya-ipoteka-na-novostroyki-i-semeynaya-ipoteka?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) субсидирования ставок ИЖК) от Банка ДОМ.РФ теперь имеет следующие особенности:

* + распространяется на покупку на квартиры в новостройке, но и на строительство частного жилого дома (объекта ИЖС);
	+ льготная ставка по такой ипотеке фиксируется на весь срок кредитования — до 30 лет;
	+ минимальный первоначальный взнос — 15% от стоимости объекта недвижимости;
	+ максимальная сумма кредита — 3 млн руб.

По словам директора Розничных продуктов Банка ДОМ.РФ **Евгения Шитикова**, льготная ипотека на протяжении всего уходящего года была одной из самых востребованных программ среди клиентов банка.

«Уверены, что она [не исчерпала](https://erzrf.ru/news/german-gref-gosprogrammu-lgotnoy-ipoteki-na-novostroyki-stoit-prodlit-posle-1-iyulya-2022-goda-no-pridat-yey-adresnyy-kharakter?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) свой потенциал», — [заметил](https://domrfbank.ru/press/newcommon/bank-dom-rf-uluchshil-usloviya-lgotnoy-ipoteki-na-novostroyki/) он, подчеркнув, что Банк ДОМ.РФ одним из первых реагирует на корректировки ипотечных госпрограмм, которые не только помогают гражданам улучшать жилищные условия, но и способствуют росту жилищного строительства в стране.

# 29.12.2021 ЕРЗ. Эльвира Набиуллина: В следующем году цены на жилье будут расти не так быстро, как в году уходящем

Основные причины грядущего замедления подорожания председатель Банка России назвала в предновогоднем [интервью](https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=AB0FZwQ_Cn0) телеканалу Россия-24. По ее мнению, это рост предложения жилья за счет увеличения объемов строительства, а также отставание роста ставки ИЖК (в связи с повышением ключевой ставки ЦБ) от роста инфляции.

«Мы видим, что предложение жилья сейчас растет, квадратных метров растет. В принципе, конечно, тот рост цен на жилье, который произошел, он очень большой, и как минимум рост цен на жилье должен серьезно замедлиться», — [цитирует](https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/133176/) **Эльвиру Набиуллину** (на фото) Интерфакс.

Напомним, что по итогам уходящего года в РФ ожидается [рекордный](https://erzrf.ru/news/vladimir-putin-uzhe-mozhno-pozdravit-stroykompleks-s-rekordnymi-obyemami-vvoda-zhilya-po-itogam-goda--90-mln-kv-m?search=%D0%B2%D0%B2%D0%BE%D0%B4) объем ввода жилья — порядка 90 млн кв. м, а средняя цена «квадрата» относительно конца 2020 года [выросла](https://erzrf.ru/news/eksperty-v-2022-godu-rost-tsen-na-rynke-novostroyek-ne-prevysit-15-v-mesyats?search=%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%8B) в стране на треть — до 102,3 тыс. руб.

Глава Центробанка также спрогнозировала некоторое повышение ставок по ипотеке вслед за увеличением ключевой ставки ЦБ. Как известно, последняя была в очередной раз [повышена](https://erzrf.ru/news/tsb-povysil-klyuchevuyu-stavku-do-85-godovykh-grafik?search=%D1%86%D0%B1) — до 8,5% — на заседании совета директоров Банка России 17 декабря.

При этом Набиуллина подчеркнула, что рост ставок ИЖК будет меньше, чем рост инфляции и увеличение ключевой ставки ЦБ, так как банки ориентируются больше не на текущий уровень этих показателей, а на прогноз по ним в долгосрочном периоде.

Глава регулятора уточнила, что за минувший год ставки по ипотеке выросли примерно на 1 процентный пункт (п.п.), несмотря на то что инфляция превысила целевую отметку (таргет) на 4 п.п.

По прогнозам Набиуллиной, инфляция по итогам этого года будет «чуть больше 8%» и замедлится к концу 2022 года до 4—4,5%.

С учетом этих аргументов глава ЦБ порекомендовала потенциальным заемщикам не торопиться брать ипотеку сейчас «на фоне ожидания роста ставок по ней», а «исходить из индивидуальных условий».

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 27.12.2021 За-Строй. Эксперта За-Строй.РФ услышали

На окружной конференции дальневосточных строительных СРО вице-президент НОСТРОЙ поддержал предложения главы «Сахалинстроя»

На минувшей неделе, 23 декабря в Якутске состоялась окружная конференция членов Национального объединения строителей, зарегистрированных в Дальневосточном федеральном округе. Собрались представители 17-ти саморегулируемых организаций в области строительства.

Участие в мероприятии от НОСТРОЙ по видеоконференцсвязи приняли советник президента Даниил Кирилкин, вице-президент Антон Мороз, полномочный представитель президента – директор департамента по работе с регионами Анзор Хасханов, исполнительный директор Сергей Кононыхин и другие представители Нацобъединения.

Открывший заседание, координатор по ДФО Айхал Габышев озвучил кадровые изменения в НОСТРОЙ, кратко рассказал о нововведениях в Национальном объединении, а также озвучил повестку дня.

Генеральный директор Ассоциации СРО «Дальневосточное объединение строителей» Виктор Марющенко доложил об организации обучения специалистов – экспертов контрольных органов СРО с учётом требований, установленных Градостроительным кодексом РФ и иными нормативными документами в строительстве.

Комментируя предыдущий доклад, Антон Мороз сообщил, что следующая окружная конференция дальневосточных строительных СРО соберёт делегатов в очном формате в Хабаровске, и в рамках данного мероприятия также планируется подготовка и проведение совещания внутри округа по всем основным вопросам, которые сейчас волнуют коллег не только в ДФО, но и по всей России – они касаются, в том числе, обучения специалистов, независимой оценки квалификации, ценообразования.

Генеральный директор Ассоциации «Сахалинстрой» и, кстати, постоянный эксперт сайта За-Строй.РФ Валерий Мозолевский представил стандарт «Структура и деятельность органов и администрации СРО», а также отдельно доложил об обращении Забайкальской Ассоциации Строительных организаций, касающемся внесения изменений в статью 55.16 ГрК РФ часть 4, часть 5 и часть 13.

Данную законодательную инициативу прокомментировала директор департамента нормативного и методического обеспечения Нацобъединения Ольга Десятова, отметив, что эти поправки неоднократно обсуждались в Минстрое России и в профильном департаменте Правительства РФ, а часть из них была даже включена в «дорожную карту» «Трансформации делового климата» (ТДК). Она заверила, что в Нацобъединении продолжают вести работу как над этими инициативами, так и ещё над рядом других, которые относятся к блоку вопросов о снижении финансовой нагрузки на саморегулируемые организации и их членов.

В свою очередь господин Мороз обратил внимание на то, что буквально до последнего момента эти нормы в законопроекте были, но на финальном этапе согласования часть поправок, которые вносили и Правительство РФ, и НОСТРОЙ, и которые поддержал Минстрой России, были отклонены – их внесут отдельным законопроектом в начале года, уточнил Антон Михайлович.

Что касается предложенного господином Мозолевским стандарта, то здесь вице-президент НОСТРОЙ поддержал Валерия Павловича и пообещал в начале года на первом же заседании Научно-консультативной комиссии отработать если не в качестве самого стандарта, то хотя бы технического задания.

По итогу было принято решение направить данные предложения на рассмотрение в НОСТРОЙ для дальнейшей проработки в специализированных органах Национального объединения.

После этого Валерий Мозолевский остановился на требованиях Градостроительного кодекса РФ об обязательном наличии не менее двух специалистов по организации строительства у каждого члена СРО (статьи 52, 55.4, 55.5, пункт 4 и 5 части 2 статьи 55.6 ГрК РФ).

Здесь госпожа Десятова заверила, что Национальное объединение неоднократно прорабатывало и этот вопрос, выносило на публичные слушания в Общественной палате РФ, обсуждало на многочисленных совещаниях в Правительстве:

Мы склонялись к тому, что должно быть минимум два специалиста 7-го уровня. А в каждой организации должно быть необходимое количество специалистов на каждом уровне в зависимости от того объёма работ, который на сегодняшний день она выполняет. Здесь нам с вами нужно ещё раз совместно прорабатывать документацию и усиливать её.

Далее делегаты заслушали и утвердили представленный господином Габышевым отчёт о проделанной работе координатора НОСТРОЙ по Дальневосточному федеральному округу и по исполнению сметы расходов на координационную работу в ДФО за 2021 год. Кроме того, участники приняли решение рассмотреть возможность перераспределения денежных средств из сметы 2021 года на «Школу заказчика» и на проведение окружной конференции в следующем году.

Помощник координатора Наталия Комкова доложила о проведении региональных и окружного этапа конкурса профессионального мастерства в Дальневосточном федеральном округе в 2022 году.

Также был утверждён план координационной работы по ДФО и смета расходов на координационную работу в округе на 2022 год.

В завершение директор департамента технического регулирования Нацобъединения Сергей Хвоинский представил план работы комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли, утвердив который, делегаты также избрали в комитет члена от ДФО – им стал Валерий Мозолевский.

# 29.12.2021 ЗаНоСтрой. ФАС отменила итоги торгов на строительство школы в ЯНАО за 1,59 миллиарда рублей из-за нарушений условий членства в СРО

Государственное казённое учреждение «Дирекция капитального строительства и инвестиций Ямало-Ненецкого автономного округа» (ГКУ «ДКСиИ ЯНАО») отменила протоколы по закупке на строительство школы в селе Аксарка по требованию Федеральной антимонопольной службы. Со среды, 22 декабря, электронная площадка возобновила приём заявок на аукцион со стартовой ценой в 1,59 миллиарда рублей. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Салехарда.

Ведомство начало проверку закупки после жалобы ООО «Стройтраст», которую ФАС признала необоснованной. Однако в ходе проверки антимонопольная служба выяснила, что заказчик указал неполный перечень требований к потенциальным участникам. В частности, не установил требование о наличии обязательного членства в профильной саморегулируемой организации. ФАС обязала ГКУ «ДКСиИ ЯНАО» внести изменения в документацию и продлить срок приёма заявок.

На момент отмены протоколов на конкурсную процедуру поступила единственная заявка – от омского ООО «Бизнес-Партнёр». Комиссия не допустила компанию к участию в аукционе. Основным бенефициаром организации является известная в Омске предпринимательница Ольга Булатова. По данным системы «Контур.Фокус», выручка предприятия выросла за прошлый год на 93% до 1,7 миллиарда, чистая прибыль составила 100,2 миллиона рублей.

Согласно документации закупки, подрядчик должен возвести четырёхэтажную школу для углублённого изучения предметов. Учреждение примет до 550-ти детей. Работы на объекте необходимо завершить до конца сентября 2024 года.

Заинтересованные лица, которые участвовали в деле, могут обжаловать решение и предписание территориального органа ФАС России в течение одного месяца со дня их принятия. Предмет таких жалоб – нарушение единообразия практики применения норм антимонопольного законодательства. Также можно пожаловаться на действия и решения антимонопольных органов и их должностных лиц в соответствии с положениями ряда административных регламентов.

Стоит напомнить, что ещё в ноябре этого года антимонопольное ведомство призывало участников строительного рынка активнее использовать механизмы досудебного обжалования торгов. В частности, возможность досудебного обжалования предусмотрена административными регламентами ФАС России по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению антимонопольных дел (приказ ФАС России от 25 мая 2012 года № 339) и по проведению проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства (от 25 мая 2012 года № 340).

Кроме этого, ФАС России рассматривает заявления о тарифных спорах и разногласиях с региональными тарифными регуляторами. Регулируемые организации могут подать жалобы на установленные или применяемые цены и тарифы в сферах электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также в сфере деятельности субъектов естественных монополий.

Также в ФАС России можно подать жалобы в электронном виде через Единый портал государственных и муниципальных услуг. Предметом обжалования в этом случае могут быть:

* решения о проведении контрольно-надзорных мероприятий;
* акты контрольно-надзорных мероприятий, предписания об устранении выявленных нарушений;
* действия или бездействия должностных лиц антимонопольного органа в рамках контрольно-надзорных мероприятий, принимаемые в рамках полномочий по государственному контролю в сфере рекламы (за исключением жалоб на действия по рассмотрению дел о нарушении законодательства о рекламе), а также в области регулируемых государством цен и тарифов.

Остаётся добавить, что порядок подачи и рассмотрения заявлений предусмотрен Правилами рассмотрения споров и разногласий, связанных с установлением и применением цен, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2018 года № 533, и Регламентом, утверждённым приказом ФАС России от 19 июля 2018 года № 827/18.

# 29.12.2021 За-Строй. Дан старт цифровому комитету.

Хоть и не без внутренних интриг, но удалось собрать работоспособную команду в новой и важной для строительной отрасли структуре НОСТРОЙ

Как всем хорошо известно, в нынешних условиях цифровизация строительной отрасли является насущной необходимостью и неотъемлемой частью её модернизации. Ещё в далёком 2018 году Президент России Владимир Путин дал поручение Правительству РФ, в котором есть требование обеспечить переход к системе управления жизненным циклом ОКС, применение типовых моделей системы управления проектной, строительной и эксплуатационной документации, утверждение показателей эффективности системы управления, принятие стандартов информационного моделирования, формирование библиотек типовых проектных решений.

Долго ли, коротко ли, но согласно постановлению № 331 Правительства РФ от 5 марта 2021 года, с 2022-го применение технологий BIM-моделирования станет обязательным на объектах госзаказа, финансируемых из бюджета Российской Федерации, – от федеральных до муниципальных объектов вне зависимости от их стоимости. И, как говорится, не ТИМом единым…

На состоявшемся 16 декабря сего года заседании Совета Национального объединения строителей был дан старт работе комитета по цифровой трансформации строительной отрасли. Возглавила его советник директора ФАУ «РосКапСтрой» Ирина Кузьма. Заместителем и ответственным секретарем комитета назначен директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ Сергей Хвоинский. Всего во вновь созданный консультативный орган при Нацобъединении вошло 18 экспертов, среди которых представители саморегулируемых организаций, государственных учреждений, участники технических комитетов. От руководства НОСТРОЙ курировать деятельность комитета будет вице-президент Антон Мороз.

Судя по планам работы на 2022 год, созданный комитет представляет из себя нечто большее, нежели привычные функционирующие при Совете коллегиальные консультативно-совещательным органы. Один только перечень задач занимает несколько страниц. Очевидно, что работать членам комитета предстоит очень много в 2022 году.

И в этой связи отрадно, что члены комитета практически не оставляют себе времени на раскачку. Так, руководитель Ассоциации «Сахалинстрой» Валерий Мозолевский, представляющий в комитете членов саморегулируемых организаций Дальневосточного федерального округа, выступил с предложением дополнить план работы на 2022-й конкретными предложениями, в число которых входит:

* проведение совместных совещаний с участием НОПРИЗ и ФАУ «РосКапСтрой»;
* инициация и участие в разработке стандарта о проектном управлении, в том числе с применением ТИМ;
* разработка регламента о порядке выявления рисков реализации проектов объектов капстроительства;
* разработка положения о реестре рисков проектов объектов капстроительства;
* разработка положения о техническом заказчике, как службе управляющего проекта объекта капстроительства;
* разработка положений о главном инженере проекта при реализации проекта объекта капстроительства на этапах инженерных изысканий, проектирования и выполнения строительных работ с использованием ТИМ;
* инициация и участие в разработке положения о подготовке и проведения государственных и (или) муниципальных закупок, а также их исполнения с использованием правил проектного управления в строительстве;
* выработка порядка взаимодействия строительных саморегулируемых организаций и членов CPO (подрядные организации) в проектных офисах реализации проектов объектов капитального строительства, комитетов реализации портфелей проектов адресно-инвестиционных программ (АИП) в регионах, а также планов реализации программ капитального ремонта в муниципалитетах и ГРБС регионов;
* выработка порядка взаимодействия подрядных строительных организаций, членов CPO изыскателей, проектировщиков и строителей в проектных офисах проектов объектов капитального строительства с использованием среды общих данных (СОД) технических заказчиков;
* разработка типового порядка о взаимодействии и участие строительных саморегулируемых организаций, наряду со CPO изыскателей и проектировщиков, в проектных офисах при планировании, проектировании, строительстве проектов объектов капитального строительства в субъектах Российской Федерации;
* определение мер и объёма поддержки на региональном уровне подрядным организациям, членам CPO для обеспечения их совместной работы с техническими заказчиками и со всеми другими участниками инвестиционного процесса при реализации проектов объектов капитального строительства с использованием СОД заказчиков;
* рассмотрение сводов правил «Информационное моделирование в строительстве. Правила организации работ ПTO» (приказ Минстроя России от 29 августа 2017 года № 1178/пр), «Информационное моделирование в строительстве. Контроль качества производства строительных работ» (приказ Минстроя России о 24 декабря 2019 года № 854/пр) и выработка предложений и рекомендаций членам CPO для их применения.

Все вышеперечисленные задачи отлично укладываются и дополняют утверждённый план работы созданного комитета на 2022 год. Хочется выразить надежду, что его работа не только на бумаге, но и на деле будет плодотворной. Тем более, что хоть и не без труда и внутренних интриг, но удалось собрать для этого работоспособную команду. И участие в ней постоянного эксперта За-Строй.РФ Валерия Мозолевского – лучшее тому подтверждение.

Ведь, как сообщают наши источники, на конференции шла серьёзная борьба за место в новом комитете. Тот же господин Хвоинский очень хотел видеть в составе новой структуры кого угодно, только не Валерия Павловича. Но представители дальневосточных строительных СРО большинством голосов избрали господина Мозолевского!

# РАЗНОЕ

# 29.12.2021 За-Строй. Google отдыхает в сравнении с металлургами?

Штрафы для российских металлургических компаний по итогам расследования ФАС могут удивить рынок…

Руководитель Федеральной антимонопольной службы России Максим Шаскольский в интервью телеканалу RTVI заявил:

Может быть, штрафы в отношении металлургов будут больше, чем по Google, поэтому вы про эти рынки тоже не забывайте. Там также идёт расследование, там крупнейшие компании – поэтому, может быть, ещё и здесь вас удивим.

Речь идёт о трёх разных делах, возбуждённых весной этого года в отношении «Северстали», «Новолипецкого металлургического комбината» и «Магнитогорского металлургического комбината». А как известно, сумма штрафа для компании Google – более 7-ми миллиардов рублей.

Господин Шаскольский добавил, что уже есть 100 томов по каждому предприятию, антимонопольное ведомство изучает эту ситуацию. Также Максим Алексеевич пообещал, что результаты расследования будут обнародованы в первом квартале 2022 года.

Рассмотрение трёх разных дел – отдельно по каждой компании – позволяет избежать доступа компаний-конкурентов к коммерческой информации друг друга и согласования их позиции и действий. В случае установления факта нарушения организациям могут быть назначены оборотные штрафы.

Аналитики BCS GM полагают, что в худшем случае будет наложен штраф, который может составить 15% выручки от реализации продукции. В случае разового штрафа чистая прибыль в среднем сократится на 18%, а котировки акций компаний в среднем упадут на 4,4%.

# 30.12.2021 АНСБ. Эксперты рассказали, как развивается рынок российского ПО для BIM

С 1 января станет обязательным использование технологий BIM-моделирования при строительстве всех объектов по госзаказу. Сколько решений для цифрового проектирования зданий присутствует к настоящему моменту на рынке отечественного программного обеспечения и какие трудности на пути их внедрения существуют, рассказали эксперты.

К настоящему моменту список российского программного обеспечения для BIM-проектирования включен в Единый реестр российских программ. Как сообщил в интервью РБК заместитель министра строительства и ЖКХ России Константин Михайлик, список включает более 50 решений и постоянно пополняется. Подробнее о программах отечественных разработчиков рассказали участники сессии «Отечественное программное обеспечение для формирования и ведения информационных моделей» в ходе BIM-форума, состоявшегося в начале декабря.

Из числа российских ПО для информационного моделирования руководитель направления «Методология и стандарты цифрового строительства» АО «ДОМ.РФ» Станислав Лухнев назвал следующие продукты: Ingipro, CADlib, Pilot-Bim, Lement pro, 1C:BIM 6D, S-Info, «ЦНС софт», Assistant build, BIMaster, Bimtangl, Bimdata, Exon, IYNO, BIMdisk, MStroy, «Неосинтез». Как рассказал эксперт, компания ДОМ.РФ провела анализ всех предложений на уникальность и пригодность их для ведения информационной модели, который также помог выявить конкурентные преимущества продуктов.

Анализ показал, что такой инструмент, как просмотрщик (viewer) для открытия 3D моделей, присутствует во всех отечественных ПО, кроме BIMdisk. Популярный AFC-формат напрямую не получилось открыть в Assistant build и Bimtangl, а чтобы открыть его в 1С:Bim 6D, файл пришлось прогнать через BIM-платформу Renga. Функционал управления статусами и доступами проработан во всех ПО. А функционал по проверке модели на коллизии присутствуют в программах CADlib, S-Info, Pilot-Bim, тогда как в Ingipro только ведется разработка. Также в ДОМ.РФ заметили отсутствие в едином реестре отечественного ПО от Минцифры таких продуктов, как IYNO, BIMdisk.

Несмотря на достаточное предложение на рынке, Станислав Лухнев подчеркнул, что 100%-й переход на отечественное ПО несет в себе риски срывов тендеров госзаказа, учитывая коэффициент использования зарубежных продуктов нашими строительными компаниями. Уже сегодня используются и хорошо зарекомендовали себя такие продукты иностранных разработчиков, как Autodesk BIM 360, Aveva, BIM cloud, Allplan BIMplus, Dassault Systems, Trimble Connect.

Согласно опросу компании «1С» среди заказчиков, зарубежное программное обеспечение для ТИМ использует 71% компаний и лишь 19% — отечественное. В то же время 16% опрошенных собираются внедрять зарубежное ПО, а 23% — отечественное.

Причин для использования именно зарубежного ПО более чем достаточно: удобство и наработки, автоматизация, сложившийся бизнес-процесс, обученный персонал закупленные лицензии, сложившаяся структура и пр. Однако, по мнению эксперта ДОМ.РФ, использование зарубежных продуктов для госзаказа, тем более на иностранных серверах, несет в себе определенные риски. Кроме того, такие продукты, как Aveva или Dassault Systems, вряд ли пройдут по бюджетным лимитам региональных минстроев.

Поэтому среда общих данных (СОД) для размещения ТИМ-моделей должна формироваться на отечественном программном обеспечении.

Впрочем, как рассказал директор по ERP-решениям «1С» Алексей Нестеров, выбор ПО стоит далеко не на первом месте среди трудностей на пути перехода отрасли на информационное моделирование. Как показал опрос, проведенный компанией среди заказчиков, лишь 37% респондентов обнаружили недостатки в представленном на рынке ПО.

Равное число голосов (68%) набрали такие пункты, как сложность самостоятельного внедрения и высокая стоимость услуг консультантов, а также неподготовленность заказчиков, инвесторов и других контрагентов к взаимодействию с использованием информационной модели. На большие финансовые расходы на приобретение оборудования и ПО пожаловались 85% опрошенных. А лидирует в списке главных проблем на пути внедрения BIM недостаток квалифицированных кадров. Его отметили 94% заказчиков.

Проблема нехватки кадров уже прорабатывается на разных уровнях. Пройти обучение информационному моделированию будущие специалисты могут в Университете Минстроя, Цифровой академии ДОМ.РФ и в Московском государственном строительном университете (МГСУ). Остается надеяться на то, что выпущенные специалисты будут универсальны, и смогут создавать цифровые модели вне зависимости от страны происхождения программного обеспечения.

# 30.12.2021 АНСБ. Застройщики и проектировщики назвали главные проблемы 2021 года

Рост цен на стройматериалы и кадровые проблемы заставили застройщиков массово переносить сроки ввода объектов

Основными проблемами, с которыми столкнулись участники строительной отрасли в 2021 году, стали рост стоимости стройматериалов, нехватка рабочей силы и финансовые сложности, свидетельствуют данные опроса (есть в распоряжении редакции) межотраслевой ассоциации «Синергия». Опрос был проведен в конце 2021 года, в нем приняли участие представители 4 тыс. строительных и проектных компаний.

Более половины респондентов (54%) заявили, что увеличение стоимости стройматериалов и, как следствие, финансовые сложности стали причиной существенных нарушений сроков сдачи объектов. Около 8% застройщиков не смогли исполнить часть контрактов, а более 7% компаний, принявших участие в опросе, ответили, что им пришлось расторгнуть строительные договоры. Примерно каждый третий участник опроса (31%) заявил, что повышение стоимости строительных материалов никак не отразилось на его деятельности.

Более 38% опрошенных застройщиков пожаловались на дефицит рабочей силы в 2021 году. Еще 23% респондентов отметили, что проблемы с кадрами были, но их удалось преодолеть. Не сталкивались с кадровым дефицитом 39% участников опроса.

Проектировщики активнее застройщиков жаловались на проблемы с кадрами: о дефиците специалистов заявили 67% респондентов этого профиля. Еще 17% опрошенных проектировщиков ответили, что проблемы с кадрами были, но уже преодолены. Не столкнулись с проблемой нехватки специалистов в уходящем году лишь 16% проектных организаций, участвовавших в опросе.

Около 5% компаний пожаловались на проблемы, которые возникают в ходе исполнения договоров госзаказа. Порядка 77% опрошенных отметили, что имели проблемы с финансированием ранее заключенных договоров. Говоря о планах на следующий год, более 70% респондентов заявили, что планируют строить объекты госзаказа.

Примерно каждая третья компания — участник опроса (32%) планирует в следующем году возводить коммерческие объекты. 31% респондентов собираются в 2022 году строить многоквартирные дома и загородную недвижимость, из них в планах 15% опрошенных — дома не выше 12 этажей,  а 16% собираются строить дома высотой от 13 до 36 этажей. Еще 15% респондентов в следующем году будут возводить промышленные объекты. Остальные участники опроса (22%) не указали вид своих объектов.

Институт статистических исследований и экономики знаний ВШЭ ранее назвал стройотрасль самой проблемной в российской экономике. В течение всего текущего года в отрасли наблюдалось состояние постоянной стагнации.

Источник: РБК

# 29.12.2021 За-Строй. Пессимисты из финансовых университетов заочно спорят с оптимистами из Центробанка

В России рост цен на востребованные стройматериалы в 2022 году не будет отставать от инфляции и может даже превысить её. Таким жизнеутверждающим прогнозом поделился руководитель департамента страхования и экономики социальной сферы финансового университета при Правительстве РФ Александр Цыганов.

Как заявил экономист, причинами роста стройматериалов стал не только рост мировых цен и желание производителей воспользоваться позитивной для них конъюнктурой. Также сказывается и рост затрат на труд и, соответственно, себестоимости производства стройматериалов. Растут транспортные издержки, затраты на логистику, замедляется доставка. Поэтому рост цен на востребованные стройматериалы не будет отставать от инфляции и может даже превысить её, что даёт оценку в 10-15%.

Строители учитывают все эти факторы, к которым ещё прибавляются проблемы с повышением стоимости труда. В итоге повышается стоимость квадратного метра новостроек, что хорошо ощущают покупатели жилья. При этом, по мнению господина Цыганова, проблема усугубляется низкой реальной конкуренцией как на рынке новостроек, так и стройматериалов:

В комплексе это приводит к повышению цен, которое сдерживается лишь пониманием ограниченности платёжеспособного спроса.

Также Александр Андреевич выразил мнение, что в Россию импортируется достаточно большой объём стройматериалов, включая цемент, отказаться от которых без потери качества и темпов строительства не получится.

А вот сама «хозяйка финансовой горы», глава Центрального Банка РФ Эльвира Набиуллина смотрит в ближайшее будущее куда более оптимистично. Мегарегулятор ожидает максимальный эффект от повышений ключевой ставки в 2022 году. А итогами уже принятых мер станет снижение уровня инфляции до целевых 4-4,5%:

Мы как раз принимаем решения, чтобы вернуть инфляцию к цели, к 4-м процентам, потому в этом году повышали ключевую ставку несколько раз, и это будет иметь максимальный эффект в 2022 году.

При этом Эльвира Сахипзадовна пояснила, что инфляции есть одно неприятное качество: «способность самораскручиваться». Когда растут цены на товары, которые люди потребляют ежедневно, возникают ожидания дальнейшего роста. В итоге потребители пытаются закупить товары впрок, в том числе и беря на эти цели кредиты. Это, в свою очередь, вновь стимулирует рост цен, и таким образом возникает самоподдерживающийся механизм, который раскручивается, как спираль в сломанном механизме. Остановить его можно, в том числе и с помощью мер, связанных с коррекцией базовой ставки, но на это требуется время.

Следующее заседание Совета ЦБ должно состояться в феврале 2022 года, и тогда будет решаться вопрос – поднимать ли ставку в очередной раз относительно нынешних 8,5% или подождать со столь радикальными мерами.

Разумеется, даже общее снижение уровня средней по стране инфляции, не будет означать безусловного её сокращения в отдельных отраслях. Не секрет, что продовольственные товары разных групп, например, дорожали разными темпами, а в строительной отрасли подорожание материалов явно обгоняет расходы на оплату труда работников. Впрочем, и в этом отношении Центробанку есть чем успокоить россиян. По мнению госпожи Набиуллиной, «цены на недвижимость в России больше не будут расти такими темпами, как в 2021 году», поскольку максимумы значений уже пройдены.

Глава Центробанка предупредила, что «бежать, спешить брать сейчас ипотечный кредит не стоит – нужно смотреть, какие условия у каждой семьи; и потом, надо понимать, что ставки по ипотеке могут немного вырасти». Эльвира Сахипзадовна призвала не поддаваться ажиотажному эмоциональному поведению, и внимательно смотреть на ситуацию.

Госпожа Набиуллина также сообщила, что около трети банковских заёмщиков в России тратит 80% своего дохода на обслуживание кредитов:

Особенно, конечно, беспокоит, когда растёт закредитованность людей с уже большим объёмом кредитов. У нас сейчас практически треть, 31 процент тех людей, которые взяли кредиты у банков, у них на обслуживание долга уходит уже больше 80-ти процентов их дохода – это большая цифра. И, конечно, для этого нужно предпринимать меры.

С одной стороны, логика понятна – при таком уровне закредитованности населения и настолько выросших ценах платёжеспособный спрос на квадраты должен упасть, а следом за ним и цены. Однако кривые спроса и предложения в таком непростом секторе, как недвижимость не отличаются большой эластичностью. Срок жизни строительных проектов измеряется годами. Девелоперские компании готовы консервировать объекты и держать сдерживать цены на комфортном для себя уровне, не допуская их падения. Наконец, спрос искусственно накачивается за счёт льготных ипотек, маткапиталов, сертификатов и прочих бюджетных вливаний. Поэтому однозначно судить о том, что же будет с рынком в предстоящем году, наверное, не могут ни пессимисты из финансовых «мозговых центров», ни оптимисты из Центробанка.

#  СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 26.12.2021 АНСБ. Жилья все меньше, оно дороже и недоступнее

Рекорд по вводу жилья в 2021 году обернется провалом в 2023…

На фоне растущей закредитованности граждан, прогнозируемых повышенных ставок по ипотеке и роста цен на квартиры государство планирует опять простимулировать застройщиков.

16 декабря в Совете Федерации состоялись парламентские слушания на тему «О мерах по стимулированию жилищного строительства в субъектах Российской Федерации». Провел мероприятие первый заместитель председателя Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Владимир Городецкий. А участие в нем приняли сенаторы и представители Минстроя, АО «ДОМ.РФ», Фонда содействия реформированию ЖКХ, Счетной палаты РФ, Торгово-промышленной палаты РФ и субъектов.

Как заявил, открывая слушания, *Владимир Городецкий*, эта тема – одна из самых злободневных, т.к. напрямую связана с удовлетворением одной из важнейших потребностей человека – в жилье. И чтобы ее реализовать, необходимо обеспечить соответствующий объем жилищного строительства.

Так, Указом Президента «О национальных целях развития РФ на период до 2030 г.» в качестве одного из целевых показателей установлено увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год. И для его достижения, по оценке профессионального строительного сообщества, необходимо, чтобы в стройке одномоментно находилось около 150 млн кв. м жилья. Однако сегодня общая площадь строящегося жилья составляет лишь около 98 млн кв. м. А значит, настала пора федеральным органам государственной власти разработать принципиально новые эффективные подходы к дальнейшему развитию строительной отрасли.

Да, сегодня Правительством РФ совместно с уполномоченными организациями уже проделана огромная работа для наращивания объемов жилищного строительства. Она включает и законотворческую деятельность для совершенствования строительного процесса, и внедрение различных механизмов господдержки строительного сектора, направленных на стимулирование спроса и предложения. Также она касается цифровизации отрасли, сокращения строительных инвестиционных циклов и перехода на проектное финансирование деятельности застройщиков.

И отдельные меры даже позволили отрасли успешно пройти наиболее экономически сложный период, связанный с распространением коронавирусной инфекции, а также создать необходимый правовой задел, направленный на поступательное наращивание объемов жилищного строительства в будущем.

**Без проблем – ни дня**

Однако в регионах никуда не исчез ряд проблем. В частности, речь идет о концентрации строительства преимущественно в крупных городах из-за несоответствия возможностей покупателей и застройщиков.

Кроме того, отсутствует проектное финансирование строительства частных домов. Это не позволяет сформировать полноценный сектор ипотечного кредитования в сфере ИЖС и тем самым сделать его более доступным. И это при том, что Минстрой России уже разработал законопроект о строительстве индивидуальных жилых домов при использовании эскроу-счетов, который сделает рынок ИЖС и комплексные малоэтажные проекты привлекательными для застройщиков в регионах.

Так, к примеру, по данным министра строительства и ЖКХ Чеченской Республики *Муслима Зайпуллаева*, сегодня в регионе в собственности граждан находятся более 90 тыс. земельных участков для ИЖС. А потенциальный объем площади жилья, которое может быть построено на этих землях, – более 15 млн кв. м. Но из-за отсутствия необходимой для жизни инфраструктуры сейчас строительством охвачено лишь 12% этих территорий. Причем для подведения инженерных сетей к наиболее перспективным для застройки участкам требуется более 12 млрд руб., что обеспечит в регионе до конца 2030 г. ввод около 5 млн кв. м жилья.

И это еще одна давняя проблема – недостаток средств у регионов на обеспечение необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой земельных участков, выделенных под строительство.

В целом же по состоянию на 1 декабря в Чечне введено в эксплуатацию 992 тыс. кв. м жилья, из которых 869 тыс. кв. м или 88% пришлось на ИЖС.

Именно поэтому, по словам Владимира Городецкого, необходимо ускорить принятие федерального закона о распространении проектного финансирования на ИЖС.

Главным образом речь идет о поддержке небольших региональных застройщиков. Для этого в первую очередь необходимо скорректировать программу АО «ДОМ.РФ» по поддержке застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты жилищного строительства. Также нужно обеспечить более широкий круг субъектов, которые могут участвовать в этой программе, и увеличить предельную стоимость проектов жилищного строительства, которые могут претендовать на поддержку.

О том, что Правительство РФ расширило программу субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства, рассказал в своем выступлении заместитель министра строительства и ЖКХ РФ *Никита Стасишин***.**Эти изменения Минстрой готовил совместно с ДОМ.РФ.

Оказывается, теперь условия для застройщиков, которые планируют участвовать в этой программе, смягчили – максимальная стоимость строительства должна составлять не 500 млн руб., а 800 млн руб. Также действие программы распространили на субъекты, где среднедушевые доходы населения на 15% и более ниже, чем в среднем по стране, плюс на все регионы ДФО.

В результате количество субъектов, которые смогут принять участие в программе, увеличилось с 49 до 62. А застройщики получат длинные деньги по выгодным условиям, в том числе там, где проектное финансирование не выдается или выдается очень плохо, что сделает эту меру поддержки более востребованной и позволит более эффективно взаимодействовать с банками.

Также Никита Стасишин сообщил, что сейчас Минстрой одобрил 53 проекта строительства жилья по программе субсидирования низкомаржинальных проектов на более чем 16 млрд руб. в 17 регионах. Например, в Алтайском крае, Владимирской, Вологодской, Костромской и Оренбургской областях. Всего планируется построить 370 тыс. кв. м жилья.

**КРТ – отнюдь не панацея**

По оценкам Рейтингового агентства строительного комплекса, из 1117 городов России сегодня не ведется строительство в 812 городах. В частности, речь идет о Мурманске, Орске, Братске, Сызрани. Но есть и целые регионы, где не строят жилье – это Камчатский край, Ненецкий и Чукотский автономные округа, Еврейская автономная область.

И, по словам Владимира Городецкого, сегодня уже стали понятны некоторые недостатки введенного год назад в Градостроительный кодекс единого механизма комплексного развития территорий. Но отказываться от КРТ, разумеется, не стоит. А как раз-таки принципиально важно продолжать работу по совершенствованию механизма КРТ как одного из основных инструментов увеличения объемов жилищного строительства.

В частности, необходимо разработать новые меры государственной поддержки застройщиков, реализующих проекты КРТ, чтобы они имели возможность расселить ветхое жилье, особенно на территориях, полностью занятых ветхими объектами ИЖС, и обеспечивать территорию необходимыми объектами инфраструктуры. Также нужно решить проблемные вопросы, связанные с реализацией проектов КРТ в границах зон охраны объектов культурного наследия и на приаэродромных территориях и др.

Так, для расселения ветхого жилья в рамках КРТ первый заместитель генерального директора Фонда содействия реформированию ЖКХ *Олег Рурин*предложил создать механизм дополнительного финансирования застройщиков.

Сегодня при расселении граждан из аварийного жилья застройщики могут получить от Фонда компенсацию до 100% своих затрат, связанных с переселением. Однако в случае с ветхими домами такой компенсации нет. При этом в кварталах, которые попадают под программу КРТ, ветхого жилья бывает кратно больше, чем аварийного. Поэтому для стимулирования и увеличения количества таких проектов Фонд предлагает рассмотреть возможность привлечения дополнительных источников финансирования – например, из средств Фонда национального благосостояния.

Стоит отметить, что переселение граждан из аварийного жилья идет опережающими темпами. И, как напомнил Олег Рурин, Президентом поставлена задача переселить в 2021 г. из аварийных домов 130 тыс. человек. Сегодня в новое жилье переехали 125 тыс., и это позволяет заявить,  что до конца года целевой показатель будет достигнут.

Реализацией проектов КРТ также активно занимается и ДОМ.РФ. Как рассказал заместитель генерального директора ДОМ.РФ *Денис Филиппов*, под них определено уже 70 площадок в 32 регионах с общей площадью 3,48 тыс. га и градостроительным потенциалом 14,3 млн кв. м жилья.

Что касается федеральных земель, то с 2016 г. вовлечено в оборот более 15 тыс. га с градостроительным потенциалом свыше 60 млн кв. м жилья. А до 2030 г. с участием ДОМ.РФ должно быть построено не менее 100 млн кв. м общей площади жилья.

При этом, несмотря на планируемый почти рекордный по стране ввод жилья в 2021 г., а только за 11 мес. этот показатель составил около 82 млн кв. м, необходимо наращивать темпы и объемы его строительства в регионах. Для чего, по его словам, важно развивать ИЖС и проектное финансирование, в том числе и в ИЖС. Плюс ко всему – различные механизмы, включая аукционы «за долю» и облигации для финансирования инфраструктуры. И уже утверждено финансирование 5 проектов инфраструктурного строительства в Туле, Челябинске и Тюмени с общим бюджетом 74 млрд руб. К 2024 г. планируется выпуск облигаций на 150 млрд руб., которые позволят построить около 15 млн кв. м.

В целом же решить задачи в жилищной сфере можно, лишь сбалансированно развивая спрос и предложение. Тогда на рынке не будет ни дефицита, ни невостребованного жилья. В этом случае выиграют все его участники: и граждане, и застройщики, и банки.

Так, поддержку спроса и предложения Денис Филлипов предлагает осуществлять через адресные меры жилищной господдержки и секьюритизацию на рынке ипотеки. А качество нового жилья обеспечат разработанный ДОМ.РФ Стандарт комплексного развития территорий и работа Фонда ДОМ.РФ по разработке мастер-планов развития городов.

Другой ресурс для улучшения жилищных условий – арендное жилье, и в портфеле ДОМ.РФ 14 проектов на 9,5 тыс. квартир в 5 регионах. Эти проекты уже успешно реализуются в Москве и Воронеже, а в Южно-Сахалинске планируется построить 4 арендных дома общей площадью до 25 тыс. кв. м.

**Жилье все недоступнее**

Однако, как заявил заместитель председателя Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере строительства *Кирилл Холопик***,**после всплеска объемов строительства в текущем году показатели могут существенно снизиться в следующем. Так, в 2021 г., скорее всего, будет поставлен исторический рекорд по вводу жилья – ожидается, что появится более 50 млн кв. м жилья в многоквартирных домах. Но в 2022 г. может быть введено лишь 36 млн кв. м многоэтажного жилья. И увеличить этот показатель можно лишь с помощью ускорения строительства – многие застройщики устанавливали сроки ввода в эксплуатацию с запасом, поэтому сегодня часто вводят дома на 3-6 мес. раньше срока.

Кроме того, для стабильного увеличения объемов ввода необходимо повысить и объемы продаж нового жилья. Чтобы достичь целевого показателя в 120 кв. м в год, объемы продаж по ДДУ должны подняться с сегодняшних 35-40 млн кв. м до 70 млн кв. м. И это автоматически повысит интерес застройщиков, объемы строительства и ввод жилья.

Но тут вступают в дело прогнозируемые почти 35% застройщиков увеличенные средние ставки по ипотеке на новостройки в 2022 г. Так, опрошенные ЕРЗ.РФ застройщики предвидят, что ставки повысятся до 8-10%. При этом 23% опрошенных прогнозируют ипотечные ставки на новостройки на уровне 7-8%, а 13,4% респондентов – в 6-7%. Напомним, что средняя ставка по ипотеке по ДДУ на 31 октября составила 6%.

Кроме того, почти 24% застройщиков считают, что в 2022 г. цены на новостройки вырастут в пределах 5%, еще 23% прогнозируют рост на 5-10%, а почти 20% респондентов – на 10-15%. В то же время, по данным ЕРЗ, в декабре цены на новостройки выросли на 26,8% в годовом выражении. А значит, повышенного спроса ждать не приходится.

Подтверждает это и аудитор Счетной палаты *Наталья Трунова***,**сообщив, что доступность жилья для российских семей снизилась впервые за 12 лет. И связано это, естественно, с резким ростом цен.

Так, по итогам 2020 г. цены на жилье на первичном рынке выросли в среднем на 12% по отношению к 2019 г. В 2021 г., по оценкам, в зависимости от региона они увеличатся от 15% до 30%. И факторов роста много – это и изменение цен строительных материалов, и ажиотажный спрос 2020 г., и т.д. Но такие изменения происходят впервые, начиная с кризисного 2008 г.

Причем параллельно растет и общий объем задолженности граждан по ипотеке, и уровень кредитной нагрузки в целом. В частности, по данным Центробанка, задолженность по жилищным кредитам на 1 ноября в целом по России составила 11,4 трлн руб., увеличившись по сравнению с аналогичной датой годом ранее на более чем 25%. И этот рост происходит в условиях роста общей закредитованности населения. Так, уровень долговой нагрузки в середине 2021 г. вырос на 8% и составил 35% от совокупного дохода семьи.

Стоит помнить, что в целом ведь вопрос доступности жилья относится не только к строительному комплексу, но и к социально-экономическому блоку, и тем направлениям, которые обеспечивают рост доходов населения.

По итогам обсуждения будут приняты рекомендации в адрес Правительства РФ, профильных министерств и ведомств, а также субъектов.

Галина Крупен

# 26.12.2021 АНСБ. Беcцифровая эпоха строительства завершается

ТИМ на всем жизненном цикле объекта возможен только после гармонизации всех процессов

До перехода строительной отрасли на массовое внедрение технологий информационного моделирования осталось несколько недель – 31 декабря 2021 года завершится эпоха беcцифрового строительства и начнется новая цифровая эра. Какие процессы уже идут, и как они будут нарастать при таком переходе? Об этом говорили участники первого Объединенного Евразийского Конгресса «ТИМ-СООБЩЕСТВО 2021. Люди. Процессы. Технологии», который прошел в МГСУ 23-24 ноября с.г.

Сессия Конгресса «Процессы» собрала в зале и на трибуне представителей государственных структур, которые эти процессы определяют, и профессиональное сообщество, призванное в эти процессы вписаться. Сразу скажем, что далеко не всегда это получается, и самая большая заслуга всех участников Конгресса, пожалуй, состоит в том, что никто не пытался приукрасить картинку и рассказать, какое светлое будущее в части ТИМ наступит у нас уже 1 января. Напротив, именно представители госструктур были самыми критично настроенными ораторами.

**«Тут всю систему нужно менять!»**

Тон обсуждению задал руководитель Главгосэкспертизы России Игорь Манылов. Его прелестная картинка замены девушки с коромыслом на робота с тем же коромыслом вместо создания новой системы водоснабжения дома, что хорошо иллюстрирует многие нынешние попытки и предложения по переходу на ТИМ, стала, пожалуй, одним из самых ярких впечатлений первого дня Конгресса. Действительно, пытаться использовать новый «цифровой» инструмент, не меняя процессов создания объектов и управления строительством, совершенно бессмысленно.

Напомним, что Главгосэкспертиза и региональные экспертизы в схеме внедрения технологий информационного моделирования находятся на ключевом месте: именно сюда должны попасть, быть проверены и прочитаны информационные модели объектов. И если здесь не будет специалистов, владеющих цифровыми технологиями, вся цепочка создания ИМ окажется прерванной. Последние пять лет Главгосэспертиза занималась цифровой трансформацией своей деятельности и в итоге выработала три ключевых принципа работы ведомства. Первый – это переход от «вахтера, который разрешает проекту войти» на строительный инжиниринг и экспертное сопровождение проекта. Второй – это цифровая трансформация экспертизы, проектирования и планирования стройки в целом, создание единой цифровой среды для всех участников процесса. Третий – это формирование системы управления знаниями.

«Мы разговариваем о БИМах в стране, где еще не все процессы и документы переведены в электронный вид, и разговариваем вполне серьезно», - заметил И. Манылов. Но ситуация такова, что если ты не переходишь в цифровой формат, ты просто теряешь бизнес. Главгосэкспертиза активно трансформируется, предлагает компаниям новые форматы представления данных, в том числе XML-формат, который позволяет очень быстро получать экспертные заключения, проверять вариативность документации, формировать единую базу цифровых двойников объектов. При этом цифровой двойник объекта предполагает набор определенных требований, которые соблюдают все участники создания объекта, и постоянный обмен данными. Проектирование и строительство из линейного процесса становится многополярным.

Внедрение ТИМ невозможно без перестройки всех процессов управления строительством и эксплуатацией зданий. Ключевым в цифровой трансформации является не решение технологических вопросов, в том числе выбора программного обеспечения, а подходы к трансформации процессов внутри компаний – уверен Игорь Манылов.

Глава ФАУ «ФЦС» **Андрей Копытин** рассказал о нормативной базе процессов информационного моделирования – она меняется так быстро и часто, что далеко не все участники рынка успевают отслеживать эти изменения, не говоря уж о том, чтобы их внедрять.  В настоящий момент  база  содержит 8 действующих базовых сводов правил, еще ряд СП разрабатываются или актуализируются (СП 333 и СП328). Под «крылом» Росатома идет разработка национальных стандартов системы ЕСИМ – до конца года 10 из них выйдут на публичное обсуждение.

Классификатор строительной информации как ядро информационной модели постоянно обновляется, сейчас содержит более 23 тысяч элементов. В начале 2022 года ФАУ «ФЦС» обещает разместить на сайте Методические рекомендации по применению КСИ, которые давно ждет профсообщество. Планируется, что в дальнейшем КСИ будет внедряться в программное обеспечение вендоров, и за счет  этого все участники «информационного зоопарка» начинают автоматически общаться на одном языке.

Основным препятствием на пути ускорения цифровой трансформации А. Копытин считает дефицит кадров и нехватку технологических компетенций компаний строительной отрасли. Сейчас Минстрой России со своими подведомственными учреждениями, вузы, а также отраслевые национальные объединения подключились к разработке учебных программ и обучению кадров, так что процесс постепенно налаживается.

**Цифровой надзор – в один «клик»**

**Артур Гарибян**, глава Госстройнадзора Московской области, представил позицию еще одного ключевого игрока строительного рынка, о котором почему-то систематически забывают. Рисуют схемы с проектированием, строительством, эксплуатацией – а где в этих схемах госстройнадзор? Ведь если этот орган не начнет работать с цифровыми моделями, если не синхронизировать все процессы - вся цепочка участников будет вынуждена ходить в его офисы с кучей бумажек для ввода объектов в эксплуатацию, как это происходит сейчас. И в 2022 году инспектор Госстройнадзора будет вправе спросить: а каков предмет надзора? Проектная документация прописана, а вот информационной модели там нет. И где смотреть эту модель? Куда ее отгрузят и в каком виде? И как в этой ситуации инспектору выдавать заключение о соответствии?

Но, оказывается, для того, чтобы сдвинуть проблему с мертвой точки, нужна добрая воля регионального министерства и строительного надзора, и начало здесь – в цифровизации услуг. В Московской области все 100% услуг госстройназдора переведены в электронный вид, их можно получить из любого дома или офиса. При этом все процедуры с 1 января будут оптимизированы в формате одного окна: компания подает одно обращение в органы стройнадзора – на начало или окончание строительства, а затем все госорганизации внутри формируют все документы и выдают заявителю. Бизнес видит реальную заботу о нем госорганов, оптимизирует затраты времени и денег и доверяет органам власти.

Ну а самый интересный продукт – это электронный журнал работ, который еще недавно нужно было создавать в бумаге, прошивать, брошюровать и регистрировать за три дня. Мосгоблстройнадзор перевел этот журнал полностью в электронный вид, теперь все данные хранятся в «облаке». И теперь инспектор может посмотреть этот электронный журнал в любое время, не появляясь на стройплощадке. И в тот момент, когда на стройку придет ТИМ, электронный журнал работ довольно просто может встроиться в эту информационную модель.

Коллега Артура Гарибяна из Санкт-Петербурга, глава Госстройнадзора **Владимир Болдырев** поделился своим взглядом на ТИМ и стройнадзор. Здесь применение ТИМ началось еще в 2018 году, а с 2021 года задание на проектирование ряда бюджетных объектов стало включать требование об обязательном применении информационной модели. Были разработаны требования к информационным моделям для объектов Санкт-Петербурга, но, очевидно, что  нужны единые стандарты для всей страны. При этом в 2021 году уже 22 объекта получили заключения с использованием ТИМ.

Однако далеко не все так благостно, как кажется на первый взгляд – ведь за весь 2021 год не более 5%  проектов, сделанных в ТИМ, поступило на экспертизу – остальные делаются в «плоскости». А что касается стройки, то всего 4 объекта строится с применением ТИМ, и из них два – линейных. Заказчики, исполняя требования города, предоставляют проект в ТИМ, но строить объект с применением информационной модели они не собираются. И это большая проблема, которая способна затормозить применение ТИМ. Более того, госстройнадзоры в целом по стране не готовы с 1 января 2022 года в полной мере осуществлять свои функции с применением информационной модели. Но при всем этом ТИМ – это уже не будущее, это настоящее. И хотя доля объектов с использованием ТИМ пока очень мала, альтернативы этой технологии, по сути, нет.

Собственно, идея о том, что ТИМ уже здесь, звучала в каждом выступлении участников Конгресса. И речь уже не идет, нужны эти технологии или нет, - сейчас нужно срочно налаживать процессы, которые позволят  заказчикам, подрядчикам, органам экспертизы и надзора приступить к работе с информационными моделями. Конечно, нужно дорабатывать Классификатор строительной информации, в нем много ошибок, неточностей, неверных кодов – но эта работа идет. Очевидно, что нужно найти решение о том, на каком программном обеспечении лучше формировать среду общих данных, какие открытые стандарты и форматы использовать – дискуссии на этот счет начались, и на весьма высокопрофессиональном уровне. Но ТИМ-процесс в российской стройке, что называется, пошел.

Лариса Поршнева

# 26.12.2021 АНСБ. Жилье – индивидуальное и малоэтажное

Пандемия, безусловно, повлияла на желание людей жить в своих домах, что привело к буму в ИЖС. Но какое оно, это жилье?

*30 ноября в Торгово-промышленной палате РФ в рамках IV Международного форума «Малоэтажная Россия 2021» состоялось пленарное заседание о развитии индивидуального жилищного домостроения.*

Модератором мероприятия выступил председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ Ефим Басин.

История об ИЖС и малоэтажном строительстве напоминает сказку о гадком утенке – было время, когда вообще никто не хотел заниматься этим сегментом. Да и в целом не знали, с чего начать – отсутствовали общие подходы, хотя потребность в таком строительстве была всегда. Но оно не считалось серьезным, никто не видел перспектив. Еще 3-4 года назад об ИЖС и малоэтажном строительстве почти ничего не было слышно, но сегодня коренным образом все меняется.

Так, по данным *Ефима Басина*, благодаря мерам по стимулированию индивидуального строительства, за 10 месяцев текущего года его рост составил 40%. В результате доля ИЖС от общего объема вводимого жилья достигла 56%. То есть частных домов появилось больше, чем было построено жилья в многоквартирных домах. Причем ни пандемия, ни рост цен на стройматериалы не помешали развитию этого сегмента. А спрос на рынке на готовые современные дома «под ключ» дома превысил спрос на участки земли, показав 60%, чего не было никогда. И это дает основания считать, что к 2030 г. будет вводиться ежегодно не 50 млн кв. м ИЖС, а 60 млн кв. м.

Кроме того, ожидается, что в этом году будет введено до 90 млн кв. м жилья, что станет рекордным, начиная с советских времен.

Действительно, за последние 2 года из-за пандемии люди построили очень много индивидуального жилья, и сегодня по нему идет массовый поток регистрационных действий. Другим стимулом послужила запущенная Президентом программа по бесплатной газификации ИЖС. В результате в ряде регионов объемы ИЖС, например, в Тамбовской и Липецкой областях, уже превысили 70%.

Однако, как заметил Ефим Басин, очень долго идет принятие нормативно-правовых актов, касающихся ИЖС. Так, на прошлой неделе был опубликован законопроект, подготовленный АО «ДОМ.РФ» и Минстроем России, о внесении изменений в Градостроительный кодекс, касающихся ИЖС. Наконец-то стали решаться вопросы переноса преференций МКД на ИЖС – это эскроу-счета, проектное финансирование, ипотека и т.д. Планируется, что до конца этого года законопроект будет принят. Также ожидается принятие программы ИЖС, разработанной еще год назад Минстроем России. Она будет служить подзаконным актом к законопроекту, т.к. в ней решаются задачи региональных властей, связанные с предоставлением земельных участков, обеспечением инфраструктурой и созданием региональных операторов ИЖС. Еще один важный законопроект – об архитектурной деятельности, но он тоже уже год назад затерялся в коридорах власти.

Кроме того, Ефим Басин рассказал, что президент Союза сельских территорий Сергей Мытарев уже несколько лет пытается воплотить идею о создании организации «Россельстрой». Это негосударственная коммерческая организация, которая взяла бы на себя ответственность за развитие сельских территорий – строительство объектов инфраструктуры и индивидуальных жилых домов. На уровне каждого субъекта будут сформированы региональные потребительские кооперативы на паевых условиях, сформирован фонд ИЖС, который возьмет на себя весь функционал заказчика-застройщика. Эта идея уже одобрена вице-премьером Маратом Хуснуллиным и министром строительства и ЖКХ России Иреком Файзуллиным. В частности, по словам министра, его ведомство поддерживает создание таких организаций сельского строительства. Минстрой России взаимодействует с Минсельхозом по этому вопросу, поэтому необходимо ускорить работу с регионами, и готовые создавать такие организации в любой форме собственности будут поддержаны.

Как напомнил *Ирек Файзуллин*, сейчас есть ряд мер поддержки малоэтажного строительства – программа «Стимул», дальневосточный гектар, сельская и дальневосточная ипотека. В этом году ведущие банки запустили пилотные проекты малоэтажного строительства с помощью эскроу-счетов. Также в 2021 г. совместно с ДОМ.РФ был проведен всероссийский открытый конкурс на разработку типовых проектов индивидуальных и малоэтажных домов, социально-культурных объектов, кроме того, градостроительный конкурс новостроек и международный профессиональный конкурс НОПРИЗа на лучший проект 2021 г.

 **Притормозим!**

В целом пилотные проекты показывают, что малоэтажное строительство – это способ создания комфортных условий городской среды. И в этом направлении замены ему нет. Тем более что срок службы домов из клееного бруса сравним с домами из керамического кирпича и превышает срок службы строений из силикатного кирпича. А с учетом того, что наша страна – это один из крупнейших владельцев лесных массивов, то решение о запрете экспорта леса должно способствовать развитию малоэтажного домостроения.

Однако, как заметил генеральный директор АО «НИЦ «Строительство» *Виталий Крючков*, есть три фактора, сдерживающих развитие ИЖС, – экономические, технические и ментальные.

С экономическими все понятно – к ним относится стоимость земельного участка, из-за которой в регионах на территории, идеально подходящей для малоэтажной застройки, возводятся мощные многоквартирные комплексы. И этот процесс идет слишком динамично, ведь построить большой дом всегда выгоднее. Сюда же относится и отсутствие налаженной системы финансирования покупки индивидуального жилья.

Что касается технических и ментальных проблем, то они взаимосвязаны. Сегодня применение современных технологий в малоэтажном строительстве развивается недостаточно активно, потому что ментальность людей сформирована на опыте и ошибках этапов изучения новых технологий, в том числе в? отсутствии нормативной документации. Так, ради экономии допускается строительство жилья с применением современных технологий и отступлением от них, что в итоге приводит к негативным последствиям. Они же потом тиражируются из уст в уста, а о хорошем опыте говорят мало.

 **Нужно что-то делать**

Да, как заметил президент НОСТРОЙ *Антон Глушков*, ситуация с ИЖС сегодня в стране выглядит хорошо – по итогам первого полугодия 2021 г. прирост ИЖС составил более 16 млн кв. м жилья. И, по идее, нужно радоваться, что такая совершенно не зарегулированная в отличие от МКД отрасль самостоятельно живет и показывает свои достижения. Но, безусловно, то, что отражает статистика, - не всегда означает комфортное и качественное жилье. И, по его словам, в этой связи можно выделить три блока проблем.

*Первый блок – это земельные вопросы*. Так, например, в Белгородской области реализован правильный государственный подход с точки зрения выделения земельных участков по ИЖС. На электронном портале каждый желающий приступить к строительству своего жилого дома может выбрать на интерактивной карте необходимый земельный участок с ПЗЗ, генпланом, схемой территориального планирования и развитием социальной инфраструктуры. И практику интерактивных карт в рамках ГИС необходимо распространить на всей территории страны. Что касается кадастровой стоимости, то в Белгородской области право приобретения участка для жителя составляет до 20% от кадастра в зависимости от ликвидности.

Другой аспект касается процента используемых площадей в целях жилищного строительства, а он крайне мал. И чтобы решить эту проблему Антон Глушков предлагает разрешить строительство ИЖС на любых категориях земель, причем большая часть экспертов сошлась во мнении, что никакого риска в этом нет. Конечно же, речь не идет об особо охраняемых территориях.

*Второй полностью не урегулированный блок – это инженерная инфраструктура*. В частности, реализация нормы по плате за присоединение к сетям идет далеко не повсеместно и не так хорошо, как было заявлено. И единственным решением проблемы НОСТРОЙ видит установку выровненного платежа в рамках субъекта, когда каждый будущий приобретаемый земельный участок будет гарантированно присоединен к инженерным сетям по понятной и фиксированной ставке.

Опять же, в Белгородской области в рамках ипотечной корпорации создан оператор ИЖС. И часть денежных средств, которые он получает с продажи участков, тратятся на инженерную подготовку. А присоединение дома ко всем инженерным сетям в Белгородской области стоит 190 тыс. руб. И эту практику также нужно перенять.

*И последний блок – доступность*. Как известно, в большинстве случаев при строительстве дома каждый владелец сам себе архитектор, придумывающий свою конструкцию, не всегда правильную, дешевую и ликвидную. Поэтому необходимо формирование каталога экономически эффективных проектов, чтобы любой желающий мог их использовать. И здесь крайне важны стандарты качества по ИЖС, чтобы не усугублять картину ветхого и непригодного жилья, а делать современное, комфортное и уютное. Для этого Союз архитекторов и проектировщиков совместно с ТПП РФ решили разработать базу качественной архитектуры малоэтажного жилья.

Что касается кредитования, то, по словам президента НОСТРОЙ, появившийся закон касается только одной формы жилищного строительства – комплексного жилищного строительства застройщиков. И этот механизм самый дорогой, потому что в нем присутствует комплексное освоение территорий, затраты застройщика, прибыль подрядных организаций и др. Безусловно, он очень удобен банкам и дает дополнительную возможность работы девелоперов и строительных компаний, но такой проект ИЖС меньше всего доступен гражданам.

Примечательно, что в 1 полугодии этого года 91 компания, возводившая  более 1 млн кв. м жилья, а это на 14% больше, чем в 1 полугодии прошлого года, не нашла своего места в ИЖС и была признана банкротами. Кроме того, в текущем году до нуля снизилось строительство в 43 городах с общим населением 2,2 млн человек.

И здесь на помощь приходит механизм, когда застройщиком выступает сам обладатель земельного участка, нанимая профессионального строителя, который гарантирует, что процесс будет качественным. Сегодня часть банков уже идет по этому пути и выдает кредиты для самостоятельного строительства в случае, если подрядная организация аккредитована банком. И это первый правильный шаг на пути к доступности.

Другой вариант – хозспособ, по которому строится 80% ИЖС. И что бы ни говорили представители банков, взять на такой способ строительства ипотечный кредит сегодня невозможно. У банков нет заинтересованности. Поэтому, как предложил Антон Глушков, владелец земельного участка должен иметь возможность получить потребительский кредит, а после ввода объекта в эксплуатацию мог бы заложить этот дом и перевести свой кредит в ипотечный. Конечно, в случае, если он соблюдает требования залога, это ликвидный объект, оформлены права на земельный участок, а дом построен по эффективной проектной документации. И тогда такой вариант будет самым доступным и массовым для улучшения жилищных условий.

Конечно, можно сколько угодно обсуждать технологи, стоимость, механизмы улучшения, но если не научиться максимально эффективно формировать земельные участки, ставить на кадастровый учет, передавать под освоение и обеспечивать как минимум дорогами и электричеством, будет очень сложно сдвинуть пласт ИЖС с нынешней точки.

При этом нужно помнить, что во многих странах только богатые люди могут позволить себе жить в деревянном доме – это комфортно, экологично и престижно. И нам тоже нужно к этому стремиться.

Эвелина Ларсон

# 28.12.2021 РИА Новости. Десять главных ожидаемых событий рынка недвижимости 2022 года

Ольга Гахокидзе, специальный корреспондент РИА Недвижимость

Российский рынок недвижимости в грядущем году будет особенным: именно 2022-й может стать судьбоносным для таких давно ожидаемых решений, как дальнейшая судьба апартаментов, возможное продление программы льготной ипотеки, которая стала одной из причин для удорожания жилья в этом и в прошлом годах, принятие стратегии развития всей отрасли до 2030 года и контроль государством над рынком аренды жилья. РИА Недвижимость рассказывает об этих и некоторых других главных событиях будущего года.

1. Стройки без мигрантов

Одним из самых увлекательных сюжетов грядущего года может стать ситуация с нехваткой рабочей силы на российских стройках из-за пандемии COVID-19. Вице-премьер [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/) заявлял, что отечественным стройкам не хватает целых 1,5 миллиона мигрантов. Эту проблему в следующем году будут решать с помощью упрощенных условий въезда для мигрантов и точечного их ввоза по спискам самими застройщиками.

Например, уже запущена пилотная программа по ввозу 10 тысяч трудовых мигрантов из Узбекистана. Для допуска необходимо соблюсти ряд условий: пройти вакцинацию, иметь отрицательный тест на COVID-19, выполненный не ранее чем за три дня до даты въезда. Кстати, квалифицированные рабочие-узбеки не сильно стремятся сегодня уезжать в РФ, сообщал недавно председатель правления ассоциации развития и популяризации рабочих профессий WorldSkills Uzbekistan Фаррух Жураев. Дело в том, что по всей территории [Узбекистана](http://ria.ru/location_Uzbekistan/) в последнее время развернулся "строительный бум", говорил он, а вакансиями в [России](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) интересуются лишь неквалифицированные рабочие.

Также Хуснуллин обещал проработать идею привлечения на стройки заключенных, которая, вероятно, может вылиться в какое-то решение в 2022 году.

Власти Москвы при этом планируют со временем и вовсе отказаться от привлеченной рабочей силы. В ноябре мэр Москвы [Сергей Собянин](http://ria.ru/person_Sergejj_Sobjanin/) заявил, что число мигрантов на стройках нужно уменьшить, а вместо них привлекать больше россиян из ближайших регионов.

Глава [Минстроя](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) Ирек Файзуллин сообщал, что в перспективе абсолютно любой российский регион смог бы обойтись без строителей-иностранцев.

1. Многострадальная стратегия

В 2022 году может произойти долгожданное принятие стратегии развития строительной отрасли. Эпопея с ее разработкой длится еще с 2014 года, когда идею такого документа подал первый глава Минстроя [Михаил Мень](http://ria.ru/person_Mikhail_Men/). В разные периоды о ней вспоминали, планировали внести в правительство и обещали утвердить, но до высокой степени готовности документ дошел лишь в 2021 году. Однако чуда снова не случилось: на этапе общественных обсуждений многострадальный документ вновь подвергся критике.

Так, экспертное сообщество раскритиковало, прежде всего, сам подход разработчиков стратегии, которые никак не обозначили даже примерные мероприятия, направленные на достижение целей. При этом в документе заложен лишь оптимистичный сценарий, несмотря на не самую благоприятную рыночную конъюнктуру.

Также эксперты обратили внимание, что далеко не все темы должным образом отражены в стратегии – например, не проработаны вопросы доступности городской среды для людей с ограниченными возможностями здоровья.

Кроме того, президент [Института экономики города](http://ria.ru/tag_organization_Institut_ehkonomiki_goroda/) [Надежда Косарева](http://ria.ru/person_Nadezhda_Kosareva/) и вовсе заявляла, что документ содержит некорректные данные, в частности, в разделе про очередников. "Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан – очень слабый раздел, ни про что, ни о чем. И цифры все перепутаны. Уже сто раз в рабочем порядке обращала внимание Минстроя, что у вас перепутаны цифры, и все равно они сохраняются", - сетовала она.

По словам Хуснуллина, от экспертов получено более ста замечаний. Вице-премьер пообещал, что все они будут учтены.

1. Жизнь после рекорда

Интерес будет вызывать и то, удастся ли в 2022 году дотянуться до рекордов предыдущего года по вводу жилья? Еще совсем недавно Хуснуллин обещал президенту, что ввод в этом году будет "удивительным", и вскоре на традиционной пресс-конференции [Владимир Путин](http://ria.ru/person_Vladimir_Putin/) заявил про рекордные 90 миллионов квадратных метров. Окончательные данные будут посчитаны только в начале следующего года, однако уже сейчас понятно, что предыдущий рекорд – 85,35 миллиона метров в 2015 году – побит.

Согласно прописанным в нацпроекте по жилью показателям, в 2022 году должно быть введено 104 миллиона квадратных метров. Но в текущих условиях цель пока выглядит недосягаемой, и даже Хуснуллин признавал, что грядущий год с точки зрения жилищного строительства будет "потяжелее". Такие опасения не напрасны, так как время пандемии и нестабильной экономики все еще актуально. Нерешенный вопрос с рабочей силой, темпы освобождения градостроительного потенциала и рост цен строительных материалов тоже не добавляют стабильности рынку.

С другой стороны, оптимистичный сценарий возможен благодаря имеющемуся заделу. Выдача разрешений на строительство жилья с начала 2021 года выросла почти в полтора раза, и текущий объем разрешений позволяет построить более 156 миллионов квадратных метров.

1. Ставки на цены

Не менее интересным сюжетом для наблюдений в 2022 году будет ситуация со стоимостью жилья, так как в уходящем году рост цен был рекордным. Здесь есть несколько вариантов развития событий, а предположить наверняка продолжится ли рост, будет ли стагнация или все рухнет – пока сложно.

За неполный 2021-й в среднем по стране на вторичном рынке жилья цены уже выросли на 25%. Ценник на рынке "первички" повысился на 27-28%. Городами-лидерами по росту цен на "вторичке" стали [Сочи](http://ria.ru/location_Sochi/) (+77), [Краснодар](http://ria.ru/location_Krasnodar/) (+67%), [Севастополь](http://ria.ru/location_Sevastopol/) (+38%) и [Калининград](http://ria.ru/location_Kaliningrad/) (+37%).

По росту стоимости новостроек выделились Краснодар (+84%) и Сочи (+65%). В Москве они подорожали на 32%, установив, согласно данным "Циана", исторический рекорд – 302 тысячи рублей за квадратный метр.

На следующий год прогнозы по ценам разнятся: генеральный директор компании "[Дом.РФ](http://ria.ru/organization_domrf/)" [Виталий Мутко](http://ria.ru/person_VitalijjMutko/) полагает, что рост цен на жилье в некоторых регионах может остановиться, а там, где он все-таки будет зафиксирован – не превысит инфляцию. Последняя, по прогнозам [ЦБ](http://ria.ru/organization_Centralnyjj_Bank_RF/), в 2022 году составит 4-4,5%.

В "Циане" считают, что цены будут расти, но их увеличение не превысит 12–15%. Упасть ценам не дадут относительно небольшие объемы предложения и растущая строительная себестоимость, уточняли там.

Управляющий директор "[Открытие Research](http://ria.ru/organization_otkrytie-research/)" банка "Открытие" Константин Енин выражал более оптимистические прогнозы. По его предположениям, среднегодовая фактическая цена на жилье может снизиться на 3-5%. Объяснял он это тем, что программа льготной ипотеки на новостройки, скорее всего, завершится, что повлечет за собой падение спроса. В этих условиях для локального стимулирования и выполнения плана продаж застройщики будут вынуждены делать прямые и скрытые скидки, такие как субсидирование ипотеки или компенсация первоначального взноса.

А вот в прогнозировании ипотечных ставок представители главных банков практически единогласно видят тенденцию к росту. Сегодня средневзвешенные ставки уже достигли показателя 9,5%, хотя еще совсем недавно они опускались до исторического минимума в 7,4%.

Примечательно, что в 2022 году, как уверяют эксперты, ставки по ипотеке будут двузначными, а это расходится с показателем нацпроекта, согласно которому ставка должна была составить в грядущем году 8,4%.

1. Ипотека: все еще льготная?

Программа льготной ипотеки должна закончиться 1 июля 2022 года. До этого она продлевалась на год, хоть и с корректировкой условий, сделавших ее практически бесполезной для Москвы и даже [Санкт-Петербурга](http://ria.ru/location_Sankt_Peterburg/). Сегодня ставка по ней составляет 7% (вместо изначальных 6,5%), а предельная сумма кредита для всех регионов установлена в 3 миллиона рублей.

Интригой года станет вопрос о том, пролонгируют ли вновь программу и если да, то на каких условиях и в каком виде? Некоторые эксперты рынка недвижимости полагают, что мера уже выполнила главную свою задачу - поддержала граждан и отрасль в наиболее сложный момент пандемии. Поэтому по мере возвращения рынка к нормальным условиям потребность в антикризисной программе отпала, появился запрос на более адресную поддержку (какой она и является в сегодняшнем "урезанном" виде).

Банк России предлагает программу не продлевать. По словам главы ЦБ [Эльвиры Набиуллиной](http://ria.ru/person_EHlvira_Nabiullina/), широкомасштабное продление ипотеки может поддерживать высокий рост цен на жилье, который снижает доступность жилья для людей. Также в ЦБ считают, что надобность этой программы перекрывают другие работающие сегодня льготные варианты ипотеки.

Однако крупные банки выступают за ее продление. В частности, глава [Сбербанка](http://ria.ru/organization_Sberbank_Rossii/) [Герман Греф](http://ria.ru/person_German_Gref/) выражал мнение, что программу стоит продлить, но сделать ее более адресной, рассчитанной для определенных категорий людей и для отдельных регионов.

1. Большой финал спора с апартаментами

Обещанной на 2021 год развязки в истории с апартаментами снова не произошло. Обсуждение законопроекта об их статусе продолжится и, по прогнозам Минстроя, рынок увидит готовый закон в 2022 году.

Вопрос о статусе апартаментов в России обсуждают уже несколько лет, документ планировалось принять еще в 2016 году. Тогда предполагалось, что юридически апартаменты будут приравнены к жилым помещениям в многоквартирных домах, сейчас о таком сценарии речи не идет.

Актуальная версия законопроекта дошла в этом году до [Госдумы](http://ria.ru/organization_Gosudarstvennaja_Duma_RF/), однако его первое чтение было перенесено на весну 2022 года. Хуснуллин объяснил перенос тем, что российские регионы имеют принципиально разную позицию по ситуации с апартаментами.

Сам Хуснуллин считает, что окончательное решение по судьбе апартаментов необходимо отдать регионам, потому как в каждом из них разная специфика работы с таким видом недвижимости. Он высказал опасения, что властям не удастся найти единой формулы, которая удовлетворит всех, и обсуждение законопроекта, по его словам, это уже показало. При этом базовые правила об управлении такими объектами и о возможности "прописки" в них нужно сделать на федеральном уровне, отметил вице-премьер, а вот решения о том, принимать их или нет, должны идти от регионов, сказал он.

1. Амбициозный ИЖС

Власти ожидают активного развития рынка индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в 2022 году. Ранее ему препятствовало нежелание банков работать с этим сегментом в связи с проблемным вопросом предмета залога. Кроме того, развитию этого сегмента мешали сложности с подключением коммуникаций к участкам и отсутствие типовых проектов.

В уходящем году банки уже начали внедрять ипотечные продукты для строительства и покупки таких домов. На ИЖС распространилась и программа льготной ипотеки, ранее действовавшая лишь в многоквартирном секторе. А в новом году в ИЖС заработает и механизм проектного финансирования, аналогичный тому, что действует сегодня в многоквартирном сегменте. Кроме того, активизации сегмента поспособствует созданная совсем недавно библиотека типовых проектов.

Что интересно – даже в то время, пока не все препятствия для развития ИЖС были устранены, сегмент продемонстрировал значительный рост. Больше половины введенного в 2021 году жилья пришлось именно на малоэтажку.

Подтверждает прогнозы по дальнейшему расцвету сегмента и возросший интерес к нему работающих традиционно в "многоэтажке" застройщиков. В их числе ПИК, "Инград", "Самолет" и "[Крост](http://ria.ru/organization_Krost/)".

1. Эволюция или деградация рынка аренды

Власти уже давно пытаются вывести из тени рынок аренды жилья. Предполагается, что этому во многом будет способствовать государственная информационная система учета договоров аренды, о создании которой заявил Минстрой.

На этой площадке арендодатели будут обязаны регистрировать все договоры о сдаче в наем квартир, апартаментов и машино-мест, через эту систему будут проводиться и расчеты. За отказ от размещения данных в ГИС или их искажение грозит гражданам штрафом до пяти тысяч рублей, а юрлицам — до 50 тысяч рублей. Все это будет регулировать соответствующий законопроект, который предстоит принять перед созданием платформы.

Риелторы и представители классифайд-сервисов отреагировали на инициативу властей негативно. Они считают, что новая площадка не только не способна "обелить" сектор аренды, но даже может привести к деградации рынка недвижимости, повысить ставки аренды и простимулировать граждан искать "серые" лазейки, что укрепит теневой сектор. Эксперты также полагают, что реализовывать данный проект Минстрою будет очень сложно, так как ведомство не обладает высокой IT-экспертизой для вывода подобного решения на рынок.

Минстрой в свою очередь обещает, что платформа не ограничит конкуренцию на рынке, зато позволит более эффективно и качественно предоставлять услуги для россиян. К тому же ГИС позволит дополнительно собрать почти 63 миллиарда рублей налогов в 2023-2025 годах. Причем в Минстрое обещали, что на создание системы не потребуется бюджетных денег, реализовывать ее планируется за счет частных инвестиций.

1. Новый фонд для развития

В 2022 году начнет работать новая публично-правовая компания "Фонд развития территорий", сформированная после объединения Фонда дольщиков и [Фонда ЖКХ](http://ria.ru/organization_fond_zhkkh/). Такая компания-гибрид теперь соединит в себе полномочия и функции двух бывших фондов.

Одной из главных задач нового фонда станет дальнейшее расселение аварийного жилья. С 2022 года стартует новый этап программы, который затронет жилье, признанное аварийным на 1 января 2017 года. Он затронет почти 12 миллионов квадратных метров и более 600 тысяч граждан. На это уже выделены 45 миллиардов рублей.

Новая структура продолжит заниматься и обманутыми дольщиками. Сегодня в федеральном реестре пострадавших дольщиков числится 146 тысяч человек, 90 тысяч из которых находятся в сфере ответственности фонда. Учитывая, что власти рассчитывают ликвидировать проблему в ближайшие два года, можно предположить, что в дальнейшем новый Фонд сосредоточится преимущественно на КРТ.

1. Кому "Интеко" достанется

В уходящем году активно обсуждалась готовящаяся банком "[Траст](http://ria.ru/organization_TRAST/)" продажа девелопера "Интеко", за развитием которой теперь с интересом будут следить в наступающем году.

"Траст" выставил на торги 100% акций "Интеко" за 29,6 миллиарда рублей и права требований банка к компании на 7,8 миллиарда, аукцион должен был состояться 16 ноября, но был отменен. Дело в том, что тогда в дело вмешалась неизвестная ранее компания Morden Finance Limited, называющая себя бенефициаром "Интеко". Она подала в Арбитражный суд Москвы заявление об обеспечении имущественных интересов и утверждала, что "Интеко" досталась банку с нарушениями российских и кипрских законов, и окружной суд [Никосии](http://ria.ru/location_Nikosija/) запретил проводить аукцион. Несмотря на то, что московский арбитраж отказал в аресте акций, "Траст" аукцион отменил, а новый пока не назначался.

Участники рынка полагают, что если аукцион и состоится, то не раньше второй половины 2022 года.

Среди главных претендентов на "Интеко" были структуры девелоперов [Sminex](http://ria.ru/organization_sminex/) и "Самолета". Однако вмешательство офшора, который некоторые игроки рынка связывают с бывшим главой "Интеко" Олегом Солощанским, уже сказалось на интересе "Самолета" - гендиректор компании Антон Елистратов заявил, что они, скорее всего, от дальнейшего участия в покупке "Интеко" откажутся.

М.М. Куликов

30.12.2021