ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 26.08-02.09.22

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 5](#_Toc113014083)

[1.1. 01.09.22 За-Строй. Взашей гнать таких подрядчиков! 5](#_Toc113014084)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД 5](#_Toc113014085)

[2.1. 26.08.22 ЕРЗ. В РФ может вырасти число судов в рамках банкротств застройщиков 5](#_Toc113014086)

[2.2. 29.08.22 ЕРЗ. Верховный Суд ограничил права граждан-инвесторов в случае банкротства застройщика 7](#_Toc113014087)

[2.3. 29.08.22 Техэксперт. Правительство утвердило состав и содержание технических требований, подлежащих обязательному исполнению при архитектурно-строительном проектировании в целях реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов 9](#_Toc113014088)

[2.4. 29.08.22 Техэксперт. С сентября изменятся Правила аттестации экспертов 9](#_Toc113014089)

[2.5. 30.8.22 За-Строй. Залог есть, а выплат нет 10](#_Toc113014090)

[2.6. 30.08.22 ЕРЗ. Изменения в форме разрешения на ввод 11](#_Toc113014091)

[2.7. 30.08.22 АНСБ. ФГИС ЦС могут наполнять региональные органы власти 12](#_Toc113014092)

[2.8. 30.08.22 Техэксперт. Правительство запускает новую программу расселения аварийного жилья 13](#_Toc113014093)

[2.9. 30.08.22 НОПРИЗ Новости. Утверждена Методика применения сметных норм… 14](#_Toc113014094)

[2.10. 31.08.22 За-Строй. Сделки с микродолями в квартирах россиян с 1 сентября этого года станут незаконными 14](#_Toc113014095)

[2.11. 31.08.22 ЕРЗ. Как расширят перечень случаев, при которых не требуется разрешение на строительство 15](#_Toc113014096)

[2.12. 31.08.22 Техэксперт. Утверждены правила отбора проектов ИЖС для расселения аварийного жилья 15](#_Toc113014097)

[2.13. 31.08.22 Техэксперт. Предлагается изменить форму ГПЗУ и порядок ее заполнения, формы разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию 16](#_Toc113014098)

[2.14. 31.08.22 За-Строй. Взнос в КФ СРО – не вывод активов! 16](#_Toc113014099)

[2.15. 01.09.22 За-Строй. Несущие теперь можно трогать? 18](#_Toc113014100)

[2.16. 01.09.22 За-Строй. Ну, теперь берегитесь, жулики! 18](#_Toc113014101)

[2.17. 01.09.22 ЕРЗ. Какие изменения законодательства ждут застройщиков с 1 сентября 19](#_Toc113014102)

[2.18. 01.09.22 СГ. Строительная и экологическая госэкспертизы будут проводится в формате «одного окна» 23](#_Toc113014103)

[2.19. 01.09.22 ЗаНоСтрой. Минстрой России ответил на вопрос о том, по каким договорам своих членов саморегулируемая организация не несёт ответственности.. 24](#_Toc113014104)

[2.20. 01.09.22 ЗаНоСтрой. Никита Стасишин: Утверждена возможность применения механизма инфраструктурных облигаций при строительстве на ФТ «Сириус» 25](#_Toc113014105)

[2.21. 01.09.22 ЗаНоСтрой. Эксперты Ростехнадзора разъяснили, какие сведения СРО может запрашивать у своих членов в ходе плановых проверок 25](#_Toc113014106)

[2.22. 01.09.22 НОСТРОЙ Новости. Суд кассационной инстанции отменил судебные акты, которыми СРО привлечена к субсидиарной ответственности в порядке статьи 60.1 ГрК РФ 27](#_Toc113014107)

[2.23. 02.09.22 ЕРЗ. Новые величины индексов сметной стоимости в III квартале… 28](#_Toc113014108)

[2.24. 02.09.22 ЗаНоСтрой. Минстрой России утвердил вторые дополнения и изменения к ФСНБ-2022, которые вступят в силу в конце этого года 28](#_Toc113014109)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 30](#_Toc113014110)

[3.1. 30.08.22 АНСБ. Все 630 ФГИС требуют изменений, доработки и уточнения статуса - Счетная палата РФ 30](#_Toc113014111)

[3.2. 29.08.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: Новые решения наблюдательного совета Фонда развития территорий защитят 182 пострадавших дольщика 31](#_Toc113014112)

[3.3. 31.08.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: В Самаре приступили к строительству станции метро на средства инфраструктурных бюджетных кредитов 31](#_Toc113014113)

[3.4. 01.09.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: к 1 сентября в России капитально отремонтировано более 1 тыс. школьных зданий и откроется 155 новых 32](#_Toc113014114)

[3.5. 01.09.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: в этом году по нацпроекту будет приведено к нормативу 976 участков дорог к школам, больше трети – к 1 сентября. 34](#_Toc113014115)

[3.6. 02.09.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: еще 194 обманутых дольщиков Саратовской области получат квартиры 36](#_Toc113014116)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 36](#_Toc113014117)

[4.1. 29.08.22 АНСБ. Минстрой предложил разделить процедуры закупки и монтажа лифта при капремонте 36](#_Toc113014118)

[4.2. 26.08.22 ЕРЗ. Как новые правила документооборота Росреестра и МФЦ обеспечивают безопасность сделок 37](#_Toc113014119)

[4.3. 29.08.22 ЕРЗ. В Минстрое обсуждается возможность возведения типовых многоквартирных домов на стальном каркасе 39](#_Toc113014120)

[4.4. 30.08.22 За-Строй. Начальник системы «одного окна» 41](#_Toc113014121)

[4.5. 29.08.22 ЗаНоСтрой. Юрий Гордеев: важно завершить всё начатое строительство, а также стопроцентно освоить выделенные по инвестпрограмме бюджетные средства 42](#_Toc113014122)

[4.6. 01.09.22 ЕРЗ. Минэкономики: ситуация в строительстве значительно улучшилась, рынок ипотеки восстанавливается 42](#_Toc113014123)

[4.7. 01.09.22 АНСБ. Лифт-отдельно, монтажник-отдельно: Минстрой разделяет поставки и монтаж лифтов 44](#_Toc113014124)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 45](#_Toc113014125)

[5.1. 29.08.22 ЕРЗ. ВТБ снизил минимальный первоначальный взнос по рыночной ипотеке с 20% до 15% 45](#_Toc113014126)

[5.2. 29.08.22 ЕРЗ. Эксперты: российский рынок ипотеки с весны взял курс на восстановление, и во втором полугодии покажет рост 46](#_Toc113014127)

[5.3. 30.08.22 ПСКРФ. Константин Тимофеев: 13,8 тыс. граждан восстановлены в правах субъектами РФ с начала года 48](#_Toc113014128)

[5.4. 31.08.22 ЕРЗ. За год доля ипотеки в долевом строительстве в общем объеме ипотечных кредитов выросла с 33% до 46% (графики) 48](#_Toc113014129)

[5.5. 31.08.22 ЕРЗ. ЦБ: средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в июле снизился до 5,93 млн руб. (график) 51](#_Toc113014130)

[5.6. 31.08.22 ЕРЗ. ЦБ: объем ипотечного кредитования для долевого строительства в июле вырос на 44,5% по отношению к прошлому году (графики)… 52](#_Toc113014131)

[5.7. 31.08.22 ЕРЗ. ЦБ: в июле ипотечных кредитов для долевого строительства выдано на 5,8% меньше, чем годом ранее (графики) 53](#_Toc113014132)

[5.8. Р02.09.22 За-Строй. ост цен «сойдёт на нет» 54](#_Toc113014133)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 55](#_Toc113014134)

[6.1. 29.08.22 За-Строй. Плач бракоделов 55](#_Toc113014135)

[6.2. 29.08.22 СГ. Антон Глушков: строительные СРО должны усилить работу со своими членами 57](#_Toc113014136)

[6.3. 30.8.22 ЗаНоСтрой. В июле продолжился рост численности членов строительных СРО, их стало больше на 155 компаний. А вот количество регионов без СРО по-прежнему 11 58](#_Toc113014137)

[6.4. 31.08.22 ПСКРФ. В трех крупных жилых комплексах Подмосковья идут активные строительные работы 60](#_Toc113014138)

[6.5. 01.09.22 ЗаНоСтрой. Регламент ведения Единого реестра членов СРО, подготовленный в НОСТРОЙ, вызвал много вопросов в СРО-сообществе 61](#_Toc113014139)

[7. РАЗНОЕ 63](#_Toc113014140)

[7.1. 29.08.22 СГ. Эксперт: строительную отрасль ждет переформатирование 63](#_Toc113014141)

[7.2. 30.08.22 За-Строй. Строить дом – так с нуля! 64](#_Toc113014142)

[7.3. 29.08.22 СГ. В России оживился рынок аренды жилья 65](#_Toc113014143)

[7.4. 30.08.22 За-Строй. Цифровой бунт на коленях? 65](#_Toc113014144)

[7.5. 30.08.22 ЕРЗ. Около двух третей опрошенных россиян теперь больше экономят, чтобы купить или снять жилье 68](#_Toc113014145)

[7.6. 30.08.22 СГ. Каталог импортозамещения НОСТРОЙ будет утвержден в качестве обязательного при госэкспертизах 68](#_Toc113014146)

[7.7. 31.08.22 АНСБ. Почти 40% госстроек в РФ получат дополнительное финансирование из-за роста цен 69](#_Toc113014147)

[7.8. 31.08.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Госзакупка с проектной документацией без указания эквивалента товара может стать нарушением 70](#_Toc113014148)

[7.9. 31.08.22 За-Строй. Когда отсутствуют «свободные» средства 71](#_Toc113014149)

[7.10. 01.09.22 За-Строй. Вся надежда на малоэтажки? 72](#_Toc113014150)

[7.11. 02.09.22 ЕРЗ. Опубликован ТОП застройщиков РФ по текущему строительству на 1 сентября 2022 года 74](#_Toc113014151)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 75](#_Toc113014152)

[8.1. 28.08.22 АНСБ. Независимая оценка квалификации – это условие присутствия компании на рынке 75](#_Toc113014153)

[8.2. 28.08.22 АНСБ. Строительная отрасль демонстрирует оптимизм на фоне снижения доходов граждан 81](#_Toc113014154)

[8.3. 28.08.22 АНСБ. Дольщики, садики, дороги, откатики… Воруют! 86](#_Toc113014155)

[8.4. 28.08.22 АНСБ. Чем дальше в Нацпроекты, тем жирней посадки 91](#_Toc113014156)

[8.5. 28.08.22 АНСБ. Дольщики получают жилье… 93](#_Toc113014157)

[8.6. 28.08.22 ИА Строительство. Цифровизация: государство пытается подать пример, а что делает бизнес? 94](#_Toc113014158)

[8.7. 29.08.22 ЗаНоСтрой. Почему провалилась разработка Стратегии-2030 и кто же завершит работу над ошибками? 98](#_Toc113014159)

[8.8. 30.08.22 За-Строй. Не так и страшен «чёрт»… 101](#_Toc113014160)

[8.9. 30.08.22 ЗаНоСтрой. Сергей Ренжин рассказал о том, как можно сделать мир лучше и как помочь подрядным компаниям, членам строительных и проектных СРО 103](#_Toc113014161)

[8.10. 31.08.22 ЗаНоСтрой. О независимой оценке квалификации из первых рук. Александр Ишин рассказал, что ждёт специалистов-строителей с 1 сентября 2022 года…. 105](#_Toc113014162)

[8.11. 01.09.22 Коммерсантъ. Застройщики ждут лучших времен 106](#_Toc113014163)

[8.12. 02.09.22 РИА Недвижимость. Сбербанк: рынок жилья оказался одной из самых устойчивых сфер в экономике 108](#_Toc113014164)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ

# 01.09.22 За-Строй. Взашей гнать таких подрядчиков!

Глава государства потребовал, чтобы строителей, нарушивших сроки капитального ремонта школ, впредь не допускать к заключению таких контрактов

Президент России Владимир Путин на вчерашнем совещании с членами Кабмина после выступления министра просвещения РФ Сергея Кравцова о готовности школ к началу учебного года, обратил внимание на то, что в 84-х школах не завершили ремонт, в связи с тем, чтобы были выявлены недостатки на завершающем этапе работ. Владимир Владимирович потребовал от Сергея Сергеевича:

Надо обязательно выявить, кто в этом виноват, и посмотреть на подрядчиков, которые в нужные сроки не выполнили необходимый объём работ, и соответствующим образом отреагировать… Зачем с ними в дальнейшем заключать контракты на подобные работы? Прошу Вас внимательным образом к этому отнестись и проконтролировать ситуацию, которая в регионах складывается.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, ВЕРХОВНЫЙ СУД

# 

# 26.08.22 ЕРЗ. В РФ может вырасти число судов в рамках банкротств застройщиков

Приравнивание граждан, приобретающих квартиры в новостройках с инвестиционными целями, к предпринимателям в случае банкротств застройщиков может привести к значительному росту судебных разбирательств, приводит РИА Недвижимость результаты опрошенных экспертов.

Ранее Верховный суд РФ определил, что граждане, купившие сразу нескольких квартир по договорам долевого участия в том или ином проекте с инвестиционными целями, в случае банкротства застройщика будут приравнены к предпринимателям и смогут рассчитывать лишь на частичную компенсацию. Решение вынесено в рамках дела Леонида Паначева, купившего в 2014 году 30 квартир в строящемся доме в Сергиевом Посаде у ООО "Стройинвест", которое впоследствии обанкротилась.

"Логика Верховного суда понятна и справедлива. Действительно, для некоторых физических лиц покупка квартир - это инвестиция. Поэтому в целом приравнивание их к юрлицам с точки зрения банкротства застройщиков правильно и соответствует цели защиты прав обычных граждан", - прокомментировала решение суда гендиректор Союза арбитражных управляющих "Северная столица" Валерия Герасименко.

При этом она высказала опасение, что на практике могут возникнуть сложности. "Хорошая идея может быть полностью убита плохой реализацией. Необходимо определять четкие критерии, при которых физлицо будет признано инвестором. Иначе мы погрязнем в куче судебных споров, а формирование единообразной судебной практики затянется на годы", - предупредила Герасименко.

По ее мнению, позиция ВС очень неконкретна и просто определяет общий принцип. В частности, суд не уточняет, учитываются ли купленные квартиры только в рамках конкретного проекта или вообще по стране. "Нужны конкретные и четкие критерии отнесения физического лица к рангу инвестора. Но это и не задача судебной системы. В идеале, конечно, нужно вносить изменения в закон", - сказала глава организации.

Исполнительный директор УК "Помощь" Анна Ларина также считает, что количество судебных споров при включении требований о передаче в реестр пострадавших дольщиков более чем одной квартиры значительно увеличится, так как конкурсные управляющие будут возражать и требовать доказательства неинвестиционного характера сделок.

"Теперь возможно с уверенностью сказать, что граждане, которые инвестировали деньги в недвижимость, могут с большой вероятностью не получить то, на что рассчитывали. При этом больше шансов проскочить в реестр у тех, кто брал не 30 квартир, а три-четыре, если они смогут доказать суду, что это делалось для личных нужд", - отметила она.

Кроме того, обратила внимание Ларина, остается вопрос о покупке шикарного жилья. "Допустим, у вас уже есть квартира, но вы приобрели очень дорогие апартаменты, а лучше несколько. Каковы критерии того, что это было сделано для личных нужд, а не в качестве инвестиции? Этот вопрос ВС РФ оставил без ответа, но, очевидно, судебной практике придется выработать подход", - заключила она.

# 29.08.22 ЕРЗ. Верховный Суд ограничил права граждан-инвесторов в случае банкротства застройщика

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ вынесла определение от 22.08.2022 [№305-ЭС22-7163](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4ba87bee-66ea-4ce5-a422-a22a188420f5/f3837493-612f-45a8-9e75-38981a212a76/A41-34210-2020_20220822_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True), в котором разъяснила существующую разницу между покупкой квартиры гражданами в инвестиционных целях и для проживания, а также уточнила, как защищены права каждой из этих категорий граждан.

Как следует из материалов дела, 14.02.2014 между застройщиком и гражданином (дольщиком, участником строительства) заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался передать участнику строительства 15 квартир площадью более 2 тыс.  кв. м, расположенных в многоквартирном жилом доме, общей оплаченной стоимостью свыше 31 млн руб.

[Решением](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4ba87bee-66ea-4ce5-a422-a22a188420f5/ee03f7f5-37c9-4fb2-bd29-ecd4b7570e3d/A41-34210-2020_20201117_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True) Арбитражного суда Московской области в 2020 году застройщик был признан банкротом. Определением суда первой инстанции от 11.10.2021 в реестр включено требование гражданина о передаче 15 квартир. [Постановлением](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/4ba87bee-66ea-4ce5-a422-a22a188420f5/10329072-ebed-4863-b1f4-5da131ee5bca/A41-34210-2020_20211206_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True) суда апелляционной инстанции от 06.12.2021, оставленным без изменения постановлением суда округа от 17.02.2022, названное определение отменено, гражданину отказано во включении в реестр о передаче жилых помещений.

Гражданин обратился в Верховный Суд с кассационной жалобой, в которой просил обжалуемые судебные акты отменить. Судебная коллегия ВС посчитала правильными выводы судов апелляционной инстанции и округа в той части, что в ситуации приобретения гражданином значительного количества квартир в инвестиционных целях (для последующей перепродажи и получения прибыли) его требования к застройщику, находящемуся в банкротстве, не подлежат приоритетному удовлетворению в режиме требований участника строительства.

Сам по себе факт инвестирования гражданином в объекты недвижимости на этапе строительства не может влечь полный отказ в удовлетворении его требований при банкротстве застройщика. Как отмечено в упомянутом Постановлении [№34-П](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202207250003), заключение договоров с целью приобретения жилого помещения может быть направлено на удовлетворение не только жилищных потребностей гражданина, но и его экономических интересов (сбережение денежных средств, формирование имущественной базы для дальнейшего получения дохода от сдачи жилья внаем и т.д.).

По этим причинам вопреки выводам судов о приобретении гражданином значительного количества квартир в инвестиционных целях не свидетельствует о злоупотреблении им правом ([ст. 10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/62129e15ab0e6008725f43d63284aef0bb12c2cf/) Гражданского кодекса РФ), а указывает на необходимость квалифицировать долг перед ним таким образом, как если бы владельцем требования к застройщику являлось юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность.

Кроме того, ВС указал, что само по себе приобретение гражданином более одной квартиры еще не свидетельствует об инвестиционном характере его требования. Не исключены ситуации, когда приобретение нескольких квартир обусловлено необходимостью обеспечить потребности в жилище не только гражданина, но и членов его семьи, иных близких лиц.

В таком случае суд должен вынести вопрос о целях заключения договора в отношении нескольких квартир на обсуждение сторон. Если часть квартир приобретена в потребительских целях, а иная часть — в инвестиционных, требования кредитора подлежат включению в реестр исходя из их правовой природы.

Если бы по результатам проверки целей приобретения квартир было установлено, что требования (их часть) гражданина носили инвестиционный характер, они подлежали включению в четвертую очередь реестра как обеспеченные залогом тех квартир, которые причитались ему как покупателю по условиям договора долевого участия в строительстве.

Учитывая данную позицию ВС, в дальнейшем суды при вынесении решения должны будут исследовать вопрос, для каких целей гражданин приобретает большое количество квартир (например, имелись ли среди них те, которые приобретены для потребительских целей).

Также ВС указал, что ошибочны и выводы судов, указавших, что действующим законодательством ограничена до 120 кв. м площадь помещения, приобретаемого физическим лицом — участником долевого строительства. В силу [п. 2 ст. 213](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2ff07a69809b93673d729df06ffeb12445698a7b/) ГК РФ количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются. При этом в действующем законодательстве отсутствуют положения, предусматривающие ограничения по площади жилого помещения, приобретаемого участником долевого строительства. [Ч. 2 ст. 13](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221171/45a2bc7f23392dcb4e85bcac5953521cbce7d406/) 218-ФЗ подобное ограничение не устанавливает.

Названная норма подлежит применению для определения размера компенсации участнику строительства в ситуации, когда Фондом развития территорий принято решение о выплате возмещения вместо решения о финансировании мероприятий по завершению строительства. Однако названная норма не ограничивает площадь помещения (помещений), которое подлежит передаче физическому лицу, включенному в реестр о передаче жилых помещений, и размер трансформированного денежного требования кредитора.

Учитывая указанные, а также иные обстоятельства дела, ВС отменил постановления суда апелляционной инстанции от 06.12.2021 и суда округа от 17.02.2022, отправив обособленный спор на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

# 29.08.22 Техэксперт. Правительство утвердило состав и содержание технических требований, подлежащих обязательному исполнению при архитектурно-строительном проектировании в целях реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов

Правительство утвердило состав и содержание технических требований, подлежащих обязательному исполнению при архитектурно-строительном проектировании в целях реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов.

Соответствующее [постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2021 года N 2608](http://docs.cntd.ru/document/727766850) опубликовано на официальном интернет-портале правовой информации pravo.gov.ru.

[Постановление](http://docs.cntd.ru/document/727766850) утверждает [состав и содержание технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению при архитектурно-строительном проектировании в целях реконструкции, капитального ремонта линейных объектов в связи с планируемыми строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов капитального строительства](http://docs.cntd.ru/document/727766850).

Кроме того, документом утверждены правила выдачи таких технических требований и условий, в том числе основания для отказа в их выдаче и для досрочного прекращения их действия, а также правила определения размера затрат на составление документов, необходимых для подготовки технических требований и условий, подлежащих возмещению правообладателю линейного объекта.

[Постановление](http://docs.cntd.ru/document/727766850) вступает в силу с 1 сентября 2022 года и действует в течение шести лет со дня вступления в силу.

# 29.08.22 Техэксперт. С сентября изменятся Правила аттестации экспертов

На официальном интернет-портале правовой информации pravo.gov.ru опубликовано [постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2022 года N 27 "О внесении изменений в Правила аттестации, переаттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, в том числе продления срока действия квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий"](http://docs.cntd.ru/document/727960480).

В обновленной версии правил, утвержденных [постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года N 2460](http://docs.cntd.ru/document/573319199), кроме прочего, расширен перечень документов, которые претендент должен предоставить в Минстрой России для прохождения аттестации. Так, помимо заявления о прохождении аттестации на право подготовки заключений теперь необходимо представить согласие на обработку персональных данных.

В качестве дополнительных документов в Минстрой России могут быть направлены копии документов об образовании и (или) о квалификации, подтверждающих получение профессионального образования по программам высшего образования, копия трудовой книжки и (или) сведения о трудовой деятельности, а также копии иных документов, подтверждающих требуемый стаж работы, заверенные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для прохождения переаттестации в свою очередь изменен порядок подачи документов. В том числе установлена возможность направления документов в электронной форме посредством федеральной государственной информационной системы "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)". При этом указанные документы должны быть подписаны усиленной неквалифицированной электронной подписью претендента в соответствии с требованиями Федерального закона "Об электронной подписи".

Также постановлением изменен порядок уведомления о допуске к аттестации или переаттестации, которые будут направляться Минстроем России в электронной форме посредством единого портала. Если заявка одобрена, в указанном уведомлении должны содержаться сведения о дате и времени проведения аттестационной сессии и ссылка для подключения к системе, где она будет проходить.

Аттестационная сессия должна пройти в срок не позднее чем 15 рабочих дней со дня поступления в Минстрой заявления о прохождении аттестации или переаттестации от претендента.

Постановление вступает в силу с 1 сентября 2022 года и действует четыре года - до 1 сентября 2026 года.

# 30.8.22 За-Строй. Залог есть, а выплат нет

Постановление Конституционного Суда создаёт тревожный прецедент для кредиторов, работающих с российскими застройщиками

В рамках действующего законодательства ряд залоговых кредиторов могут столкнуться либо с полной потерей заёмных средств или же с получением символической суммы компенсации при банкротстве застройщика. Произойти это может в ситуации, когда объект ставшего несостоятельным застройщика передаётся Фонду развития территорий для завершения строительства.

Вступившие в силу изменения в закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» содержат несколько норм, которые и делают в ряде случаев невозможным для залоговых кредиторов возмещение по выданным кредитам при банкротстве заёмщика. Это происходит в случае, если проблемный объект финансировался без использования счетов эскроу, и после банкротства застройщика его будет достраивать ФРТ.

Кредитор в этой ситуации теряет право на залог, и порядок расчёта размера выплаты, а также его очередность в получении средств среди кредиторов других очередей становятся не определены.

Именно этой правовой коллизии было посвящено постановление Конституционного Суда РФ от 21 июля 2022 года № 34-П по делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов …». Своим решением Конституционный суд создал прецедент, согласно котором выплаты банкам-кредиторам обанкротившегося застройщика могут быть крайне небольшими несмотря на то, что права кредиторов могут быть обеспечены залогами.

В этом постановлении КС РФ признал неконституционными части 14 и 17 статьи16 Федерального закона № 151-ФЗ. При этом Конституционный Суд отдельно подчеркнул важность права граждан на жилище. И отметил, что необходимо искать баланс между интересами банков, дольщиков и государства. Вот важнейшая выдержка из постановления КС РФ:

…Неконституционность спорных положения Закона № 151-ФЗ не отменяет уже состоявшуюся передачу недостроя Фонду и не препятствует передаче в будущем, при этом выплата залоговым кредиторам компенсации условием передачи не является.

Тем самым КС фактически сказал: недострой передаётся Фонду, а он рассчитывается с кредиторами обанкротившегося застройщика уже как получится. Поскольку КС отдельно подчеркнул «важность права граждан на жилище», то граждане, которые профинансировали деятельность застройщика-банкрота, по мнению КС, должны получить свои квартиры.

И когда Фонд эту задачу решит, и у него ещё останутся деньги, из них он и будет погашать долги застройщика перед кредиторами. Если Фонд и сможет сделать какие-то выплаты кредиторам, скорее всего, это будут символические суммы.

Некоторым облегчением для застройщиков может быть тот факт, что в части 14 статьи 16 Закона 151-ФЗ явно указано, что эта статья относится лишь к ситуации, когда договор участия в долевом строительстве, заключён без использования счетов эскроу. Да, таких объектов ещё немало, однако со временем их число снижается. Соответственно будет также снижаться риск невозврата кредитов для банков, выдавших кредитное финансирование для таких заёмщиков.

Возвращаясь к постановлению КС РФ, стоит отметить, что он также вынес и вердикт касательно тех текущих платежей застройщика, которые должен делать Фонд развития территорий после банкротства девелопера. Как известно, закон о банкротстве предусматривает лишь оплату судебных издержек, и работу конкурсного управляющего. При этом остаются без оплаты работы по консервации и охране объекта незавершённого строительства, необходимые коммунальные платежи, и ряд других.

КС постановил, что это неконституционно. При этом расчётом средств для этих выплат должен заниматься суд первой инстанции.

# 30.08.22 ЕРЗ. Изменения в форме разрешения на ввод

На портале проектов нормативных правовых актов размещен [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=130930) приказа Минстроя России «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 июня 2022 г. [№446/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202206300006?ysclid=l7ekkmykj7317731280) «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Приказом Росстата [№19](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_407422/?ysclid=l7eklmsa35608185289) от 18.01.2022 установлены указания по заполнению формы федерального статистического наблюдения №С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений». Утвержденные данным документом указания, вводятся в действие с отчета за январь 2022 года.

Согласно данным указаниям, в графе 6 формы №С-1 показывается общая площадь жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях (домах), которая определяется как сумма площадей всех частей жилых помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас, подсчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами.

В целях уточнения фактических показателей объекта капитального строительства необходимых для заполнения статистической формы № С-1, проект приказ предлагает указывать в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (РВ):

• Общую площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (кв. м);

• Общую площадь жилых помещений, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (кв. м).

В настоящее время в РВ предусмотрено, что указывается только площадь жилых помещений (кв. м).

Как ранее [сообщал](https://erzrf.ru/news/novyye-formy-razresheniy-na-stroitelstvo-i-na-vvod-obyekta-v-ekspluatatsiyu?search=%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5&tag=%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE) портал ЕРЗ.РФЮ, новые формы разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденные приказом №446/пр, вступают в силу с 1 сентября текущего года.

Общественное обсуждение документа продлится до 9 сентября текущего года.

# 30.08.22 АНСБ. ФГИС ЦС могут наполнять региональные органы власти

В личных кабинетах ФГИС ЦС, созданных для органов исполнительной власти субъектов РФ, появилась возможность подачи информации об оптовой цене строительных ресурсов, полученной от местных поставщиков.

Теперь, в соответствии с новой редакцией пункта 18 Правил мониторинга цен строительных ресурсов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 15 апреля 2022 года № 666, региональные власти могут ежеквартально через свой личный кабинет в ФГИС ЦС предоставлять сведения об оптовой цене строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов, по которой различные оптовые поставщики реализуют их в данном регионе. Информация должна предоставляться в ФГИС ЦС по установленной форме не позднее последнего числа последнего месяца отчетного квартала, после чего ее можно будет использовать в качестве дополнительного источника информации при формировании сметных цен строительных ресурсов и расчете индексов изменения сметной стоимости строительства по однородным группам строительных ресурсов.

На сайте ФГИС ЦС в разделе «[База знаний](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/Knowledges)» – «[Обучающие материалы](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/educationalMaterial)» обновлено [руководство по работе](https://fgiscs.minstroyrf.ru/api/values/ViewFileContent/6f6e34bb-447b-40be-90b8-96c4f808f2ca) с личным кабинетом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Для оперативного получения безвозмездной консультационной и технической поддержки по вопросам работы в системе пользователям необходимо оставить заявку в разделе «Обращения» («зеленый конверт») на портале [ФГИС ЦС](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/) или позвонить по телефонам +7 (495) 625-95-95, +7 (800) 775-95-95.

# 30.08.22 Техэксперт. Правительство запускает новую программу расселения аварийного жилья

В России начинает действовать новая программа расселения граждан из аварийного жилья. Она охватит многоквартирные дома, которые были признаны непригодными для проживания с 2017 до 2022 года. [Постановление](http://docs.cntd.ru/document/351562493) об этом подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

В 2022-2023 годах в рамках новой программы в регионы будет направлено 45 млрд рублей. Эти средства уже предусмотрены в федеральном бюджете. Они позволят переселить около 50 тысяч человек с почти 1 млн кв. м. Уровень софинансирования расходов российских субъектов из федерального бюджета составит в среднем 60% и будет определяться с учётом бюджетной обеспеченности регионов

В 2022 году господдержку в размере 22,5 млрд рублей получат девять регионов, которые до 1 мая в полном объёме выполнили задачи по расселению аварийного жилья, признанного таковым до 2017 года. Это Дагестан, Кабардино-Балкария, Карачаево-Черкесия, Чечня, Магаданская, Сахалинская и Саратовская области, Севастополь и Санкт-Петербург. Благодаря софинансированию они смогут обновить старый фонд общей площадью около 500 тыс. кв. м, что улучшит качество жизни более 26,5 тысячи человек.

В декабре 2022 года Правительство утвердит постоянно действующие правила, в рамках которых с 2023 года к реализации новой программы присоединятся регионы, завершившие текущую программу по расселению аварийного жилья до конца 2022 года.

Запуск новой программы Михаил Мишустин анонсировал на заседании Правительства 24 августа. Глава кабмина отметил, что это решение ускорит снос или реконструкцию домов и позволит гражданам быстрее переехать в комфортное и безопасное жильё.

"Важно комплексно развивать территории, где возводятся новые дома, чтобы они становились частью современных городских кварталов, в которых максимально учтены все потребности жителей", - добавил он.

Предусмотреть в федеральном бюджете 45 млрд рублей на расселение граждан из аварийного жилья Правительству поручил Президент по итогам второго этапа XX съезда партии "Единая Россия", прошедшего 24 августа 2021 года.

# 30.08.22 НОПРИЗ Новости. Утверждена Методика применения сметных норм

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков предлагает [ознакомиться](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202208260024?index=0&rangeSize=1) с утвержденной приказом Минстроя России от 14.07.2022 г. № 571/пр Методикой применения сметных норм (Регистрация в Минюсте России от 26.08.2022 № 69802).

Указанная Методика устанавливает методы и способы применения сметных норм на строительные, ремонтно-строительные, ремонтно-реставрационные работы, монтаж и капитальный ремонт оборудования, а также пусконаладочные работы при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежащей определению на этапе архитектурно-строительного проектирования, подготовки сметы на снос объекта с применением ресурсно-индексного и ресурсного методов.

# 31.08.22 За-Строй. Сделки с микродолями в квартирах россиян с 1 сентября этого года станут незаконными

С завтрашнего дня в России вступает в силу закон, запрещающий действия с долями в праве собственности на жилое помещение, если в результате площадь, приходящаяся на каждого из сособственников, составит менее 6-ти квадратных метров.

Законом устанавливается, что доля в праве собственности на жильё в физическом выражении не может быть менее 6-ти квадратных метров. Исключением является выделение долей в силу закона (в том числе при наследовании) и при приватизации.

Сделки, заключённые с нарушением указанного правила, теперь будут являться ничтожными.

Новый закон также гласит, что суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе, если один из них расходовал общее имущество в ущерб интересам семьи. К таким недобросовестным действиям, в частности, относится совершение невыгодных сделок по отчуждению общего имущества без согласия второго супруга, к которым суд не применил последствия их недействительности.

# 31.08.22 ЕРЗ. Как расширят перечень случаев, при которых не требуется разрешение на строительство

На портале правовой информации опубликован [проект](https://regulation.gov.ru/projects#npa=130874) постановления Правительства РФ «О внесении изменений в перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, и перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство».

Проект Постановления предлагает расширить перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 [№1816](https://base.garant.ru/74929136/?ysclid=l7eort3nbm288006441).

В данный перечень предлагается включить трамвайные пути и контактные сети трамвайных линий, для размещения которых не требуется изъятие земельных участков (ЗУ) и (или) предоставление дополнительных ЗУ.

Кроме того, устанавливается, что строительство, реконструкция линейного объекта может осуществляться застройщиком на одном или на двух и более принадлежащих ему смежных земельных участках в случае, если установление (изменение границ) зон с особыми условиями использований территорий в связи с размещением линейного объекта не требуется и (или) соответствующие зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в пределах границ таких ЗУ.

Предполагается, что данные изменения вступят в силу с 1 марта 2023 года. Публичное обсуждение проекта Постановления продлится до 14 сентября текущего года.

# 31.08.22 Техэксперт. Утверждены правила отбора проектов ИЖС для расселения аварийного жилья

Минстрой России [приказом от 2 августа 2022 года N 633/пр](http://docs.cntd.ru/document/351615626) (опубл. 29.08.2022 г.) утвердил методику отбора проектов индивидуальных жилых домов для использования в программах переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Отбор проектов ИЖС, которые могут быть использованы при реализации программ расселения, будет проводить Минстрой России на основании заявок, поступивших от регионов в ППК Фонд развития территорий.

Методика устанавливает требования к конструктивным и объемно-планировочным решениям проектов ИЖС, состав и рекомендуемую форму заявки.

В отборе смогут участвовать проекты индивидуальных домов, исключительные права на использование проектной документации которых переданы соответствующему субъекту РФ.

# 31.08.22 Техэксперт. Предлагается изменить форму ГПЗУ и порядок ее заполнения, формы разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию

На Федеральном портале проектов нормативных правовых актов Минстроем России размещен проект приказа Минстроя России "О внесении изменений в [форму градостроительного плана земельного участка и порядок ее заполнения](http://docs.cntd.ru/document/436737371), утвержденные [приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года N 741/пр](http://docs.cntd.ru/document/436737371), [форму разрешения на строительство и форму разрешения на ввод объектов в эксплуатацию](http://docs.cntd.ru/document/350943670), утвержденные [приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 3 июня 2022 года N 446/пр](http://docs.cntd.ru/document/350943670)".

Ознакомиться с документом можно по ссылке:

<http://regulation.gov.ru/p/130790>

Согласно пояснительной записке, в настоящее время ведется общий учет разрешительной документации и отсутствует возможность отслеживания динамики по выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию, выданных при осуществлении комплексного развития территории.

В соответствии с [приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 июня 2022 года N 446/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объектов в эксплуатацию"](http://docs.cntd.ru/document/350943670) в [форме разрешения на строительство](http://docs.cntd.ru/document/350943670) указываются сведения о градостроительном плане земельного участка. Таким образом, возникает необходимость присвоения условного цифрового обозначения градостроительному плану земельного участка, позволяющего идентифицировать, что он подготовлен для осуществления комплексного развития территории.

Также необходимо присвоение цифровых обозначений в [форме разрешения на строительство](http://docs.cntd.ru/document/350943670) и в [форме разрешения на ввод объектов в эксплуатацию](http://docs.cntd.ru/document/350943670), позволяющих выделить земельные участки, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории.

Издание разработанного приказа будет способствовать статистическому наблюдению за выданными разрешениями на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию в рамках комплексного развития территории и формированию статистических данных.

Дата окончания публичного обсуждения - 9 сентября 2022 года.

Предложения и замечания по проекту необходимо размещать на странице проекта на портале, раздел "Размещение текста проекта" - "Ваши предложения" (требуется регистрация), а также направлять на адрес электронной почты [Marianna.Dashevskaya@minstroyrf.gov.ru](mailto:Marianna.Dashevskaya@minstroyrf.gov.ru).

# 31.08.22 За-Строй. Взнос в КФ СРО – не вывод активов!

Общественный совет по развитию саморегулирования в очередной раз защитил права и законные интересы Ассоциации «Архитектурное наследие» и её членов

Решением Арбитражного суда города Москвы от 7 декабря 2021 строительная компания ООО «Стратегия», которая являлась членом Ассоциации «Архитектурное наследие», была признана несостоятельным (банкротом). Формируя конкурсную массу, конкурсный управляющий обратил внимание, что незадолго до возникновения проблем с оплатой долгов общество перечислило взнос в компенсационный фонд СРО. И попытался взыскать денежные средства с саморегулируемой организации, обратившись в Арбитражный суд города Москвы.

В суде, однако, члену Общественного совета по развитию саморегулирования (ОСРС) известному юристу Петру Котенкову, представляющему интересы Ассоциации «Архитектурное наследие», удалось отстоять позицию СРО. Представитель ОСРС пришёл к выводу о необоснованности и незаконности требований конкурсного управляющего, что и отразил в отзыве на исковое заявление.

Как указано в отзыве, взнос в компенсационный фонд СРО общество внесло не на основании сделки (договора), как ошибочно считал конкурсный управляющий, а в силу требований закона.

Учёт средств компенсационного фонда возмещения вреда и средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств ведётся саморегулируемой организацией раздельно от учёта иного имущества такой организации. При этом на средства компфондов саморегулируемой организации не может быть обращено взыскание по обязательствам СРО, за исключением случаев, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ. И такие средства не включаются в конкурсную массу при признании судом саморегулируемой организации несостоятельной (банкротом).

В соответствии с пунктом 2 статьи 131 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ (в редакции от 28 июня 2022 года, с изменениями от 21 июля 2022-го) «О несостоятельности (банкротстве)», из имущества должника, которое составляет конкурсную массу, исключаются имущество, изъятое из оборота, имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций в случаях, установленных законом, а также иное предусмотренное данным законом имущество.

Согласно ГрК РФ, лицу, прекратившему членство в СРО, не возвращаются уплаченные вступительный взнос, членские взносы и взнос (взносы) в компенсационный фонд (компенсационные фонды) саморегулируемой организации, если иное не предусмотрено Федеральным законом о введении в действие настоящего Кодекса. Такая правовая позиция согласуется и с правовой позицией Верховного Суда РФ, изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ № 307-ЭС21-28798 (2) от 28 июля 2022 года по делу № А56-122124/2018.

Кроме того, заявителем – конкурсным управляющим заявление в суд было подано с нарушением сроков исковой давности, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований. Согласно правовой позиции пленума Высшего Арбитражного суда РФ, изложенной в пункте 32 постановления от 23 декабря 2010 года № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», заявление об оспаривании сделки на основании статей 61.2 или 61.3 Закона о банкротстве может быть подано в течение годичного срока исковой давности (пункт 2 статьи 181 ГК РФ).

Суд согласился с правовой позицией СРО и юриста Общественного совета и отказал в удовлетворении требований, подтвердив, что средства компенсационного фонда не входят в конкурсную массу.

Таким образом, была сформирована важная судебная практика. Попытки конкурсных управляющих оспорить сделки, совершаемые предприятием накануне банкротства, являются стандартной процедурой, поскольку такого рода действия могут быть квалифицированы как попытка вывода активов. Очевидно, что взносы в компенсационные фонды СРО не подпадают под это определение. Теперь эту позицию подтвердил и арбитражный суд.

# 01.09.22 За-Строй. Несущие теперь можно трогать?

С сегодняшнего дня при капремонте домов в России начнут менять несущие конструкции

С 1 сентября этого года, то есть сегодня в нашей стране вступило в силу постановление Правительства РФ, регламентирующее замену и восстановление несущих строительных конструкций зданий при капитальном ремонте.

Документом устанавливается, что при капремонте могут осуществляться замена или восстановление несущих конструкций, если по результатам обследования выявлена их недостаточная несущая способность, а также несоответствие геометрических параметров нормативным требованиям с учётом последующих условий эксплуатации объекта.

Также основанием замены или восстановления будут наличие существенных дефектов, силовых, температурно-влажностных, коррозионных, биологических, огневых, механических повреждений, препятствующих штатной эксплуатации конструкции, и повреждений или деформаций, изменяющих расчётную схему конструкции.

Кроме того, несущие конструкции должны меняться при их несоответствии нормам строительной теплотехники, пожарной, санитарной безопасности, в том числе в области дорожной деятельности.

# 01.09.22 За-Строй. Ну, теперь берегитесь, жулики!

Вступившие в силу изменения прекратят мошеннические схемы с регистрацией права собственности на квазиобъектах и захватом земельного участка, на котором те расположены

Сегодня в Гражданском кодексе РФ начали действовать две новые главы – «Недвижимые вещи» и «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места». Председатель комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников так прокомментировал:

Важное дополнение поможет прекратить мошеннические схемы регистрации права собственности на выгребные ямы, асфальтированную дорогу и прочие подобные вещи. Относя такие объекты к видам сооружений, нередко бывают случаи регистрации прав собственности на них в Росреестре. Как правило, владельцы таких квазиобъектов не имеют прав в отношении земельных участков и таким способом пытаются закрепить свои притязания на чужой земельный участок.

Также теперь для регистрации права собственности нужна постройка, которая будет соответствовать критериям объекта недвижимости. Раньше построенные на арендуемой земле сарай не нужно было вводить в эксплуатацию, достаточно было вызвать кадастровых инженеров, которые обмеряли объект, подать документы в Росреестр. Теперь для регистрации права собственности на объект нужно изначально получить разрешение на его строительство и ввести его в эксплуатацию.

Кроме того, изменения коснулись нежилых помещений, в отношении которых ввели порядок принудительного изъятия у владельцев аналогичный тому, который существует в отношении жилого фонда. Теперь в случае ненадлежащего содержания и эксплуатации нежилого помещения его по суду могут изъять у собственника в пользу государства.

С введением новых положений правила изъятия жилого или нежилого помещения у собственника теперь будут одинаковыми. Ранее на нежилые помещения, кроме объектов культурного наследия, правила принудительного изъятия установлены не были.

# 01.09.22 ЕРЗ. Какие изменения законодательства ждут застройщиков с 1 сентября

В первый день осени вступили в силу многочисленные изменения в законодательство, затрагивающие строительную сферу. Портал ЕРЗ.РФ расскажет об основных из них.

**Недвижимость и регистрация**

Федеральным законом [430-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112210011) от 21.12.2021 в Гражданском кодексе РФ ([ГК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)) закреплен единый правовой режим для жилых и нежилых помещений. Для этого в первую часть ГК РФ вводится новая глава 6.1. «Недвижимые вещи». Согласно данной главе, к недвижимым вещам относятся:

• земельные участки;

• здания и сооружения;

• помещения — обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Определены виды и понятия данных недвижимых вещей, и общие принципы их образования.

Кроме того, введена отдельная глава 17.1. о праве собственности и других вещных правах на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места. В этой главе закреплены:

• возникновения права собственности на указанные объекты при их создании;

• особенности права собственности на здание и сооружение;

• основные правила пользования собственником здания или сооружения чужим земельным участком (ЗУ);

• особенности права собственности на помещения и машино-места, а также пользования и распоряжения данных собственников на общее имущество и ЗУ;

• правила прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение.

Федеральным законом [408-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112060048?rangeSize=%D0%92%D1%81%D0%B5) от 06.12.2021 внесены изменения в законодательство, позволяющие застройщику по одному заявлению получить и разрешение на ввод (РВ), и регистрацию прав на объект, о чем ранее [рассказывал](https://erzrf.ru/news/novyy-zakon-pozvolyayet-zastroyshchiku-po-odnomu-zayavleniyu-poluchit-i-razresheniye-na-vvod-i-registratsiyu-prav-na-obyekt?search=%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5) портал ЕРЗ.РФ. Таким образом, застройщику после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не придется обращаться за регистрацией прав.

Правила не применяются, например, если для строительства или реконструкции привлекали денежные средства участников долевого строительства в соответствии с [214-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) от 30.12.2004.

Кроме того, в законопроекте появились нормы, которые вносят изменения в [ст. 84](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/530bfb9f5b5a5a6c4f60a025314d3867e5b335e1/) Земельного кодекса РФ, меняющие порядок установления, изменения границ населенных пунктов.

В [ГрК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) законопроект вводит норму, позволяющую осуществлять замену и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений. Случаи, когда такое возможно, должно определить Правительство РФ.

Также законопроектом вносит правки в закон [218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», установив в нем порядок взаимодействия органов уполномоченных на выдачу РВ и органов регистрации прав.

**Разрешение на строительство и на ввод**

Приказом  Минстроя России [№446/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202206300006?index=2&rangeSize=1) от 03.06.2022 утверждены новые формы разрешения на строительство (РС) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (РВ).

Новые формы разрешений разработаны в рамках установления единых стандартов предоставления государственных и муниципальных услуг по выдаче РС и РВ и значительно отличаются от действующих форм, утвержденных приказом Минстроя России [№117/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201504130006) от 19.02.2015.

Ранее портал ЕРЗ.РФ подробно [разбирал](https://erzrf.ru/news/novyye-formy-razresheniy-na-stroitelstvo-i-na-vvod-obyekta-v-ekspluatatsiyu?search=%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5) содержание приказа №446/пр.

**Проектная документация и экспертиза**

С 1 сентября вступило в силу Постановление Правительства РФ [№963](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202205310025?index=105&rangeSize=1) от 27.05.2022, которым внесены многочисленные поправки к Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию.

Целью разработки изменений было сокращение объема разрабатываемой проектной документации (ПД), сроков проектирования, а также уменьшение стоимости проектных работ и стоимости работ по обязательной экспертизе ПД.

Как ранее [отмечал](https://erzrf.ru/news/izmeneniya-v-sostave-razdelov-proyektnoy-dokumentatsii-i-trebovaniyakh-k-ikh-soderzhaniyu?search=%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83) портал ЕРЗ.РФ, внесенные Постановлением №963 изменения, не применяются при подготовке ПД, если задание застройщика или технического заказчика на проектирование, предусматривающее подготовку этой проектной документации, утверждено до 01.09.2022.

Постановлением Правительства РФ [№2366](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112240027) от 20.12.2021 утвержден порядок проведения экспертизы ПД и экологической экспертизы по принципу «одного окна».

Принятое Постановление Правительства обязывает Минстрой России обеспечить:

• с 24.12.2021 техническую возможность реализации взаимодействия АИС «Главгосэкспертиза» 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». Подробнее об этом [писал](https://erzrf.ru/news/utverzhden-poryadok-provedeniya-ekspertizy-pd-i-ekologicheskoy-ekspertizy-po-printsipu-odnogo-okna?sortType=rating&page=1&brandId=stroitelnyj-ekspluatacionnyj-kompleks-6205270001) портал ЕРЗ.РФ.

Постановлением Правительства РФ [№711](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202204210014) от 20.04.2022 внесены изменения в Постановление Правительства РФ [№145](https://base.garant.ru/12152341/) от 05.03.2007, которыми скорректировано понятие «этап строительства» для различных объектов. Необходимость разработки проектной документации на объект капитального строительства применительно к отдельным этапам строительства устанавливается заказчиком и указывается в задании на проектирование.

Согласно Постановлению №711, которое ранее подробно [анализировал](https://erzrf.ru/news/podgotovka-proyektnoy-dokumentatsii-v-otnoshenii-otdelnykh-etapov-stroitelstva-dolzhna-byt-obosnovana-raschetami?search=%D1%8D%D1%82%D0%B0%D0%BF) портал ЕРЗ.РФ, возможность подготовки проектной документации в отношении отдельных этапов строительства должна быть обоснована расчетами, подтверждающими технологическую возможность реализации принятых проектных решений при осуществлении строительства по этапам.

**Градостроительные нормы**

Постановлением Правительства РФ [№2303](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112170027) от 15.12.2021 утверждены требования к комплексным схемам инженерного обеспечения.

Как [сообщал](https://erzrf.ru/news/utverzhdeny-trebovaniya-k-kompleksnym-skhemam-inzhenernogo-obespecheniya?search=%D0%B8%D0%BD%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%BD) портал ЕРЗ.РФ, согласно Постановлению, комплексная схема инженерного обеспечения территории представляет собой документ, содержащий описание существующего и планируемого размещения сетей электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, сетей связи (сети инженерно-технического обеспечения) и иных технологически связанных с ними объектов капитального строительства и некапитальных сооружений на территории, на которой планируется осуществлять строительство.

**Вступили в силу нормы о независимой оценке квалификации специалистов по организации строительства, главных инженеров и архитекторов проектов.**

С 1 сентября 2022 года вступают в силу изменения в ГрК РФ, внесенные [447-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202112300072), которыми устанавливаются требования о прохождении независимой оценки квалификации при включении работника организации – члена саморегулируемой организации (СРО) в Национальный реестр специалистов. Закон устанавливает, что специалисты по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства должны не реже одного раза в пять лет проходить независимую оценку квалификации физического лица, претендующего на осуществление профессиональной деятельности.

Подробнее об этом можно [прочесть](https://erzrf.ru/news/prezident-podpisal-zakon-o-sovershenstvovanii-samoregulirovaniya-v-sfere-stroitelstva?search=%D0%BA%D0%90%D0%94%D0%A0%D0%AB&tag=%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5) на портале ЕРЗ.РФ.

**Новые правила аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы**утверждены Постановлением Правительства РФ от 31.05.2022 [№994](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202206010031).

Правила устанавливают порядок аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации (ПД) и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий (аккредитация), которая проводится национальным органом по аккредитации.

Подробнее о новых правилах можно [узнать](https://erzrf.ru/news/novyye-pravila-akkreditatsii-yuridicheskikh-lits-na-pravo-provedeniya-negosudarstvennoy-ekspertizy) в публикации на портале ЕРЗ.РФ.

**Информационная система жилищного строительства**

С 1 сентября 2022 года вступают в силу изменения, расширяющие перечень сведений, которые подлежат размещению застройщиками в Единой информационной системе жилищного строительства [(ЕИСЖС)](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/). Портал ЕРЗ.РФ ранее [анализировал](https://erzrf.ru/news/kakuyu-informatsiyu-teper-obyazany-razmeshchat-v-yeiszhs-zastroyshchiki-mnogokvartirnykh-domov?search=%D0%95%D0%98%D0%A1%D0%96%D0%A1) данное Постановление.

Оно установило перечень сведений и документов, которые застройщики должны разместить в системе:

• при строительстве многоквартирных домов без привлечения средств граждан и юрлиц;

• при долевом строительстве индивидуальных жилых домов на территории малоэтажных жилых комплексов.

**Возмещение затрат правообладателям линейных объектов**

Постановлением Правительства РФ от 02.06.2022 [№1010](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202206020061?rangeSize=%D0%92%D1%81%D0%B5) утверждены Правил определения формы возмещения затрат, возникших в связи с реконструкцией, капитальным ремонтом существующих линейных объектов» (Правила).

Согласно Правилам, возможно два варианта определения формы возмещения затрат:

• форма возмещения затрат осуществляется правообладателем существующих линейных объектов, на основании предложения застройщика, технического заказчика;

• застройщик, технический заказчик самостоятельно определяют форму возмещения затрат, направляя уведомление об определении формы возмещения затрат.

В каких случаях застройщик, технический заказчик вправе самостоятельно определять форму возмещения затрат, можно [узнать](https://erzrf.ru/news/pravila-opredeleniya-formy-vozmeshcheniya-zatrat-pravoobladatelyam-lineynykh-obyektov) из публикации на портале ЕРЗ.РФ.

# 01.09.22 СГ. Строительная и экологическая госэкспертизы будут проводится в формате «одного окна»

С 1 сентября 2022 года запущена услуга, позволяющая заявителю пройти государственную строительную и экологическую экспертизы не по порядку, а синхронно – через АИС «Главгосэкспертиза». Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ведомства.

«Эта мера, как и ряд других решений правительства в ходе последних регуляторных преобразований, направлена на снижение административных барьеров, сокращение сроков строительства и, соответственно, на снижение конечных затрат застройщиков. Но при этом хочу особо подчеркнуть: это делается не за счет каких бы то ни было послаблений в части требований экологической безопасности объектов и природоохранных мероприятий», – отметил начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов.

Проведение с 1 сентября 2022 года государственной экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы проектной документации по принципу «одного окна» утверждено постановлением правительства Российской Федерации от 20 декабря 2021 года № 2366. Над услугой работали совместно команды Главгосэкспертизы и Росприроднадзора. В течение года ведомства регулярно взаимодействовали и в рабочем, и в официальном порядке: проводили встречи руководства, чтобы обсудить ход выполнения задачи. Также, чтобы помочь заявителю научиться эффективно работать с новым инструментом был проведен совместный обучающий вебинар, где, кроме прочего, рассмотрели, как информационные системы ведомств синхронизированы с технической точки зрения и как экспертизы в новом формате будут проходить с позиции заявителя.

# 01.09.22 ЗаНоСтрой. Минстрой России ответил на вопрос о том, по каким договорам своих членов саморегулируемая организация не несёт ответственности

Министерство строительства и ЖКХ РФ в письме № 17205-ОГ/02 от 24 августа 2022 года дало разъяснения о порядке расчёта размера обязательств члена СРО. А именно, каким образом в общем объёме необходимо учитывать договоры, по которым членство в саморегулируемой организации не требуется. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Санкт-Петербурга.

Как указано в письме за подписью заместителя директора правового департамента Минстроя России Татьяны Барминой, обязательность членства в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства установлена только для индивидуальных предпринимателей или юридических лиц, выполняющих работы по договорам генподряда, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ.

Такие исключения предусмотрены, в том числе, частью 2.1 статьи 52 и частью 5 статьи 55.31 ГрК РФ, согласно которым не требуется членство в саморегулируемой организации индивидуальному предпринимателю и юридическому лицу, выполняющих работы по договору строительного генподряда, размер обязательств по каждому из которых не превышает десяти миллионов рублей, и по договору генподряда на снос, размер обязательств по каждому из которых не превышает одного миллиона рублей.  
При этом до 1 мая 2022 года указанное ограничение по договору строительного генподряда составляло три миллиона рублей (Федеральный закон от 1 мая 2022 года № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Далее Минстрой напоминает, что частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса РФ были установлены специальные нормы, которые обязывают регионального оператора привлекать по договору строительного подряда для выполнения капитального ремонта многоквартирных домов только индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, являющихся членами саморегулируемой организации соответствующего вида, в том числе при размере обязательств по договору строительного подряда, не превышающих десяти миллионов рублей.

Согласно части 2 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ, саморегулируемая организация в пределах средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств несёт субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов в случаях, предусмотренных статьёй 60.1 Градкодекса.

Таким образом, делает вывод главное строительное ведомство, исходя из обеспечения равных условий (не зависящих от членства в саморегулируемой организации) имущественной ответственности субъектов предпринимательской деятельности перед потребителями произведённых работ, услуг по договорам, членство в СРО для выполнения работ, услуг по которым не требуется, саморегулируемая организация не несёт ответственности по обязательствам своих членов по таким договорам.

Документ завершается стандартной припиской о том, что письма Минстроя России и его структурных подразделений не имеют правоустанавливающей силы.

# 01.09.22 ЗаНоСтрой. Никита Стасишин: Утверждена возможность применения механизма инфраструктурных облигаций при строительстве на ФТ «Сириус»

Под председательством заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Никиты Стасишина в ведомстве проведено совещание с представителями единого института развития в жилищной сфере и администрацией федеральной территории «Сириус» по применению механизма инфраструктурных облигаций на федеральной территории «Сириус». Об этом нам сообщили коллеги из пресс-службы Минстроя России.

Постановлением Правительства РФ от 22 августа 2022 года № 1472 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» приняты поправки в Постановление Правительства № 2459, которыми предусмотрена возможность финансирования строительства на федеральной территории «Сириус», в рамках механизма инфраструктурных облигаций.

Механизм инфраструктурных облигаций направлен на обеспечение финансирования строительства (реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры за счёт предоставления льготных займов на длительный срок.

В рамках указанного механизма планируется реализация различных проектов при участии ФТ «Сириус».

# 01.09.22 ЗаНоСтрой. Эксперты Ростехнадзора разъяснили, какие сведения СРО может запрашивать у своих членов в ходе плановых проверок

Управление Ростехнадзора в письме № 09-00-06/5289 от 29 августа 2022 года разъяснило, каким образом строительная СРО может проводить проверку своих членов и какие данные при этом допустимо запрашивать. Вопрос изначально задавала представительница Ассоциации проектировщиков «Межрегиональное объединение профессиональных проектировщиков» в адрес Минстроя России, а главное строительное ведомство переадресовало его в надзорный орган. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из российской столицы.

В письме РТН ссылается на часть 1 статьи 55.13 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой саморегулируемая организация осуществляет контроль за деятельностью своих членов в соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». В соответствии со статьёй 9 Федерального закона № 315-ФЗ контроль за осуществлением членами саморегулируемой организации предпринимательской или профессиональной деятельности проводится саморегулируемой организацией путём проведения плановых и внеплановых проверок.

На основании части 6 статьи 55.4, а также пунктов 3, 4 и 5 части 2 статьи 55.6 ГрК РФ, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо должны соответствовать квалификационным требованиям саморегулируемой организации соответствующего вида на протяжении всего периода своего членства.

Предметом плановой проверки является соблюдение членами СРО требований стандартов и правил саморегулируемой организации, условий членства в саморегулируемой организации.

Далее в письме идёт отсылка к пункту 2.1 Стандартов и правил предпринимательской деятельности членов Ассоциации проектировщиков «Межрегиональное объединение профессиональных проектировщиков», утверждённых решением Совета этой СРО.

В данном конкретном случае член СРО должен иметь необходимое имущество (в собственности или в аренде) для осуществления подготовки проектной документации. В составе имущества для осуществления подготовки проектной документации должны быть помещения, обеспечивающие необходимые санитарно-гигиенические требования для постоянного пребывания персонала, а также необходимое оборудование для осуществления подготовки проектной документации.

Пунктом 2.2. Стандартов для членов СРО предусмотрено обязательное наличие:

– специалистов, требования к которым установлены Градостроительным кодексом РФ;

– лиц, ответственных за охрану труда, электробезопасность, охрану окружающей природной среды, пожарную безопасность, назначенных из числа инженерно-технических работников, имеющих соответствующие удостоверения;

– нормативно-технических документов, необходимых для осуществления подготовки проектной документации, в том числе, для обеспечения охраны труда, электробезопасности, охраны окружающей природной среды, пожарной безопасности;

– наличие документов по организации контроля качества выполняемых работ;

– соблюдение требований законодательства Российской Федерации в сфере архитектурно-строительного проектирования, в том числе технических регламентов, соблюдение Устава Ассоциации, внутренних документов ассоциации, решений органов управления Ассоциации;

– наличие системы менеджмента качества выполняемых ими работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства, сертифицированной на соответствие требованиям ГОСТ ИСО 9001 (ISO 9001).

Таким образом, в соответствии с положениями Стандартов при проведении плановых проверок данная СРО вправе запросить у членов следующие сведения:

общие сведения об организации;

сведения о работниках;

сведения о наличии имущества;

сведения о действующих договорах подряда;

сведения о наличии системы менеджмента качества;

сведения о наличии систем: охрана труда, охрана окружающей среды, электробезопасность, пожарная безопасность.

Иными полномочиями данная СРО не обладает. Очевидно, что для других Союзов и Ассоциаций требования могут различаться, в зависимости от внутренних документов, но в целом должны быть близки к перечисленному перечню.

# 01.09.22 НОСТРОЙ Новости. Суд кассационной инстанции отменил судебные акты, которыми СРО привлечена к субсидиарной ответственности в порядке статьи 60.1 ГрК РФ

Арбитражный суд Уральского округа постановлением от 29.08.2022 (резолютивная часть) по делу № [А07-20325/2021](https://kad.arbitr.ru/Card/03d7e682-94a4-4955-88ae-ac59ea1b2092) отменил решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 10.01.2022 и постановление 18ААС от 25.04.2022, которыми Ассоциация Саморегулируемая организация работодателей «Союз строителей Республики Башкортостан» (АСРОР «Союз строителей РБ») привлечена к субсидиарной ответственности по обязательствам своего члена, предоставившего недостоверное заверение об обстоятельствах в рамках договора, заключенного конкурентным способом.

Арбитражный суд Уральского округа отметил, что СРО не несет субсидиарную ответственность по обязательствам своего члена, предоставившего в качестве заверения недостоверную информацию о наличии права выполнять работы по соответствующим договорам, так как надлежащая информация в силу части ч. 13 ст. 3.2 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и ст. 55.17 ГрК РФ содержится в реестре членов СРО и носит публичный характер.

Также судом кассационной инстанции принята во внимание позиция о том, что по смыслу ст. 60.1 ГрК РФ субсидиарная ответственность СРО носит ограниченный характер, поскольку соответствующие субъекты несут ответственность только за реальный ущерб, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения членом СРО обязательств по договору строительного подряда и неустойку (штраф) от реального ущерба по таким договорам.

# 02.09.22 ЕРЗ. Новые величины индексов сметной стоимости в III квартале

Опубликовано письмо Минстроя России [№43576-АЛ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/226894/) от 30.08.2022 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства во III квартале 2022 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

Письмо подготовлено в дополнение к письму Минстроя [№39010-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/225435/) от 05.08.2022, [№39010-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/225435/) от 05.08.2022, [№40506-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/226102/) от 15.08.2022 и [№42220-АЛ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/226498/) от 23.08.2022.

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

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

В качестве приложения к данному письму включены:

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

• ИИСС СМР по объектам строительства «Электрификация железных дорог» и «Железные дороги», на III квартал 2022 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, СКФО, ПФО, ДФО.

• Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на III квартал 2022 года для СЗФО, ЮФО, ПФО, ДФО.

Одновременно ведомство информирует, что индексы для субъектов РФ, которые отсутствуют в Приложениях к настоящему письму, будут сообщены дополнительно.

# 02.09.22 ЗаНоСтрой. Минстрой России утвердил вторые дополнения и изменения к ФСНБ-2022, которые вступят в силу в конце этого года

Министерство строительства и ЖКХ РФ приказом № 703/пр от 26 августа 2022 года утвердило вторые дополнения и изменения в новую федеральную сметную нормативную базу ФСНБ-2022. Они вступят в действие одновременно с ФСНБ-2022 30 декабря 2022 года.

Дополнения и изменения реализованы во исполнение пункта 2.1 Плана мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли Российской Федерации, утверждённого заместителем председателя Правительства РФ Маратом Хуснуллиным от 10 декабря 2020 года № 11789п-П16.

В состав второго пакета дополнений и изменений в сметно-нормативную базу ФСНБ-2022 включено 339 новых сметных норм. В том числе 115 сметных норм разработаны инициаторами в соответствии с Порядком утверждения сметных нормативов, утверждённым приказом Минстроя России от 13 января 2020 года № 2/пр.

28 сметных норм разработаны Главгосэкспертизой России. 196 сметных норм сформированы в рамках реализации Плана мероприятий по взаимодействию Минстроя России, Главгосэкспертизы и Правительства Москвы (в лице комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов – Москомэкспертизы) и Плана мероприятий по взаимодействию Минстроя России, Минтранса России и Главгосэкспертизы России по гармонизации государственных сметных нормативов и отраслевых сметных норм.

Кроме того, текущие изменения и дополнения к ФСНБ-2022 предусматривают включение 408 новых строительных ресурсов в сборник «Федеральные сметные цены на материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве в базисном уровне цен» (ФСБЦ). 1.163 актуализированных строительных материала и 10 ресурсов предложено к удалению. Также предусмотрено изменение в сборнике «Сметные цены на эксплуатацию машин и механизмов в базисном уровне цен» 29 машин и механизмов (2 позиции добавлено, 26 – внесены изменения, 1 – удалена).

Подробнее с внесёнными изменениями можно ознакомиться на сайте федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) по этой [ссылке](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn/fsnb/project). Кроме того, ФГИС ЦС содержит форму для направления замечаний и предложений к ФСНБ-2022, не предполагающую предоставление ответа. Все поступающие предложения и замечания будут отработаны и, при необходимости, учтены в очередных дополнениях и изменениях в ФСНБ-2022.

Для разработчиков сметных программных комплексов на сайте ФГИС ЦС в ближайшее время будет размещена ФСНБ-2022 в формате открытых данных с учётом дополнений и изменений №№ 1 и 2.

Ознакомиться с приказом Минстроя России от 26 августа 2022 года № 703/пр и скачать его возможно на официальном [сайте](https://fgiscs.minstroyrf.ru/#/frsn/reference/c63f7d9e-7e62-4eab-936c-7ab0ca7b357f) ФГИС ЦС.

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

# 30.08.22 АНСБ. Все 630 ФГИС требуют изменений, доработки и уточнения статуса - Счетная палата РФ

Счетная палата проанализировала текущее состояние государственных информационных систем и пришла к выводу, что существующие механизмы их создания, развития и эксплуатации несовершенны и требуют доработки.

На сайте Счетной палаты опубликован очередной номер Бюллетеня СП, который на этот раз посвящен государственным информационным системам. Их на данный момент насчитывается более 600 на федеральном уровне и более 3000 – на региональном.

В ходе анализа, который проведи аудиторы и эксперты СП, выяснилось, что и законодательство о ГИС, и сами ГИС, и программное обеспечение нуждаются в серьезной ревизии и доработке.

В качестве объектов анализа было выбрано 67 федеральных органов государственной власти и органов управления государственными внебюджетными фондами. Всего в их ведении находится 1 142 информационные системы. Из них 630 можно отнести к федеральным государственным информсистемам. Общая совокупная стоимость владения этими системами (с момента создания по 4 декабря 2021 года) превышает 296 млрд рублей.

Важно отметить, что в действующем законодательстве не прописаны конкретные нормы, обязывающие относить ту или иную систему к категории государственных. В результате больше половины (62 %) из 630 информсистем, которые были отнесены к государственным, официально этого статуса не имеют. При этом наличие такого статуса очень важно, так как он предусматривает дополнительное регулирование ГИС, в том числе обязывает соблюдать порядок их создания, проектирования и ввода в эксплуатацию, а также требования по безопасности информации.

Кроме того, в ходе анализа аудиторы СП обратили внимание на технологическую и архитектурную разобщенность ГИС, а также противоречивость и обособленность размещенных в них данных. В результате это не позволяет использовать ГИС для принятия управленческих решений, затрудняет синхронизацию планов их развития и взаимной интеграции.

Счетная Палата предлагает, в числе прочего, обеспечить проведение инвентаризации ГИС на предмет применяемого в них программного и аппаратного обеспечения (его актуальности, соответствия требованиям безопасности информации, возможностей масштабирования и потенциала развития) и с учетом результатов такой инвентаризации обеспечить оптимизацию количества ИС, имея в виду поэтапный вывод из эксплуатации систем (замены платформенными решениями, в том числе перевода на платформу «ГосТех»), – в срок до 30 июня 2024 года.

Полный текст документа доступен по ссылке:

<https://ach.gov.ru/statements/bulletin-sp-8-2022>

# 29.08.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: Новые решения наблюдательного совета Фонда развития территорий защитят 182 пострадавших дольщика

Наблюдательный совет Фонда развития территорий принял решения, благодаря которым будут восстановлены права 182 обманутых дольщиков.

Об этом сообщил председатель наблюдательного совета, Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин. «Приняли решение по пяти проблемным объектам в Архангельской и Ленинградской областях. Степень их готовности – от 2 до 13%. Считаем, что достраивать нецелесообразно.

Пострадавшим гражданам – их 182 человека – выплатим денежное возмещение. Таким образом, их права будут восстановлены», – сказал Марат Хуснуллин.

Главный управляющий директор фонда Константин Тимофеев отметил, что с обязательствами перед гражданами не справились три компании-застройщика. «Общая сумма компенсаций составит 584 млн рублей. Более половины этих средств выделит фонд, остальное – региональные бюджеты», – добавил он.

Информацию о старте выплат по указанным объектам фонд опубликует на своём официальном сайте – фонд214.рф и в Telegram-канале.

Всего на сегодняшний день по решениям наблюдательного совета фонда о выплатах восстановлены права 41,1 тысячи дольщиков. Они получили компенсации на общую сумму 107,4 млрд рублей. Фонд призывает граждан активнее обращаться в офис уполномоченного банка за своими деньгами.

Список домов, по которым будут выплачены компенсации:

1. Архангельская область:

– 1 дом застройщика ООО «Архангельск-Инвест» по адресу: г. Архангельск, ул. Красноармейская, блок «Б».

1. Ленинградская область:

– 3 дома застройщика ООО «ССР» по адресу: Всеволожский р-н, гп Кузьмоловский, ул. Заозёрная, корп. 1–3;

– 1 дом застройщика ООО «Вектор» по адресу: Всеволожский р-н, гп имени Свердлова.

# 31.08.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: В Самаре приступили к строительству станции метро на средства инфраструктурных бюджетных кредитов

В Самаре началось строительство новой станции метро в створе улицы Галактионовской на участке от Вилоновской до Красноармейской.

Об этом сообщил вице-премьер Марат Хуснуллин. «Развитие общественного транспорта – один из приоритетов нашей работы. Но это капиталоёмкие проекты, регионы не всегда могут реализовать их сами.

Для этого мы и задействуем механизмы инфраструктурного меню, в том числе инфраструктурные бюджетные кредиты. Они уже доказали свою эффективность.

В Самаре приступили к строительству станции метро как раз на средства ИБК. Завершить её планируется к 2025 году», – отметил Марат Хуснуллин. Станция «Театральная» станет 11-й станцией первой линии Самарского метрополитена и расположится в непосредственной близости от площади Куйбышева и Самарского академического театра оперы и балета. «Работа по развитию транспортной инфраструктуры продолжается по всей стране.

Так, в Самаре на выделенные региону средства ИБК в размере 10,4 млрд рублей началось строительство станции метро “Театральная”, которая станет конечной и завершит первую ветку самарской подземки. Новая станция позволит связать быстрорастущие промышленные районы города с административным и культурным центром и обеспечить эффективную перевозку 3,5 миллиона пассажиров в год.

Кроме того, интервал движения поездов будет сокращён до 6 минут», – сообщил первый заместитель Министра строительства и ЖКХ Александр Ломакин. Для обеспечения комфорта горожан работы между станциями «Алабинская» и «Театральная» будут вестись преимущественно закрытым способом, посредством проходческого комплекса. Протяжённость перегонных тоннелей, которые пройдут под улицей Самарской, от Полевой до Ульяновской улицы, далее — по улице Галактионовской, от Вилоновской до Красноармейской, составит 2 км. Перегон «Алабинская» — «Театральная» станет одним из самых длинных в Самарском метрополитене. «Контроль за ходом строительства новой станции метро в Самаре будут осуществлять инспекторы ФБУ “РосСтройКонтроль”.

В настоящий момент ведутся подготовительные работы, выполняется вынос коммуникаций. В ближайшие месяцы начнётся подготовка стартового котлована для монтажа проходческого комплекса и непосредственно проходка перегонных тоннелей в районе площади Куйбышева», — подчеркнул генеральный директор ФБУ «РосСтройКонтроль» Владимир Щербинин.

С 2022 года строительный контроль в ходе реализации объектов с привлечением средств ИБК в рамках инфраструктурного меню осуществляет подведомственное Минстрою России ФБУ «РосСтройКонтроль».

# 01.09.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: к 1 сентября в России капитально отремонтировано более 1 тыс. школьных зданий и откроется 155 новых

В 2022 году планируется завершить капитальный ремонт 1316 объектов образования на сумму 66,88 млрд рублей. При этом более 1 тыс. объектов откроются уже 1 сентября.

Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин. «По поручению Президента мы реализуем масштабную программу по капитальному ремонту школ. Здания многих учебных заведений строились ещё в середине прошлого века. Они морально и физически устарели. Сейчас мы приводим их в порядок. Полностью меняем системы коммуникаций, перекрытия, электроснабжение. Модернизируем актовые и спортивные залы. На выходе получаем современные здания с комфортной как для школьников, так и для преподавателей учебной средой, в которых захочется учиться только на “хорошо” и “отлично”.

В этом году мы отремонтируем 1316 объектов, причём к 1 сентября будет готова уже большая часть – 1092 здания», – отметил вице-премьер. В рамках реализации программы капремонта, утверждённой Президентом Владимиром Путиным, к 2026 году планируется завершить ремонт всех нуждающихся в нём школьных зданий – порядка 3 тыс. объектов.

В обновлённых зданиях будет создана новая образовательная среда, отвечающая всем требованиям современной школы. В учебных кабинетах появится новая мебель, будут оборудованы профильные классы, обеспечены условия для занятия спортом и благоустроены прилегающие территории.

Помимо ремонта ведутся работы и по строительству новых образовательных объектов. «Чтобы поддерживать высокий уровень доступности образования в нашей стране, мы продолжаем строить новые школы.

В этом году к 1 сентября откроется 155 новых школ для более чем 100 тысяч детей в 51 регионе», – сообщил Марат Хуснуллин. Строительство образовательных объектов ведётся в рамках реализации нескольких федеральных программ, в том числе «Стимул» и «Сейсмика», а также в рамках внепрограммной деятельности.

«Синхронизация всех планов по строительству жилья и социальной инфраструктуры, в том числе и образовательных учреждений, – основа, которая формирует комфортные условия для жизни каждого человека. Наша задача – обеспечить появление современных школ, которые соответствуют всем актуальным нормам и требованиям, рядом с новыми жилыми районами и с уже обжитыми кварталами в достаточном количестве, чтобы дети могли получать образование рядом со своим домом.

Сегодня для достижения этой цели на территории Российской Федерации работают федеральные программы, такие как “Стимул”, в рамках которой за восемь месяцев этого года введено в эксплуатацию 7 школ, и “Сейсмика”, по которой за этот же период введено 11 школ. В планах – до конца 2022 года завершить строительство ещё 8 школ по этим программам», – отметил глава Минстроя Ирек Файзуллин. Строительство образовательных объектов ведётся не только в региональных центрах, но и в небольших поселениях.

Так, например, в этом году готовится к открытию школа в селе Верх-Тула Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района, построенная по типовому проекту и рассчитанная на 1100 учеников. Школа оснащена лингафонным кабинетом, мастерскими для обработки металла и дерева, гимнастическим и спортивным залами. Для беспрепятственного передвижения маломобильных учащихся в здании школы предусмотрены лифты, обустроены пандусы с уклоном, оборудованы тротуары. В школе также есть медицинский блок со стоматологическим кабинетом.

В Академическом районе Екатеринбурга завершено строительство современной школы на 1100 учеников. Здание школы оснащено всем необходимым оборудованием для всестороннего развития и обучения детей: в учебных корпусах разместились различные лаборатории, учебные классы, зоны рекреации, медицинский и пищевой блоки, а также четыре спортивных зала и актовый зал. Проектом предусмотрен беспрепятственный доступ учеников ко всем помещениям школы.

В Ленинградской области введена в эксплуатацию новая школа на 640 мест в Новогорелово. Помимо учебных и лабораторных классов ученикам будут доступны два спортзала, в одном из которых установлена хореографическая стойка, а также актовый зал. На улице обустроены футбольное поле, площадки для подвижных игр и места для проведения общешкольных мероприятий.

# 01.09.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: в этом году по нацпроекту будет приведено к нормативу 976 участков дорог к школам, больше трети – к 1 сентября

В текущем году по национальному проекту «Безопасные качественные дороги» продолжаются работы по обновлению трасс и магистралей, ведущих к детским образовательным и досуговым учреждениям.

«Очень важно, чтобы путь ребёнка в школу и другие образовательные учреждения был максимально безопасным и комфортным. В этом году к нормативу будет приведено 976 участков таких дорог. Более трети объектов обновлены к началу нового учебного года», – сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

При этом работы включают в себя не только ремонт проезжей части, но и мероприятия по обеспечению безопасности дорожного движения: на таких участках обустраивают пешеходные переходы, устанавливают светофорные объекты, барьерные ограждения и дорожные знаки, а также наносят разметку. «Благодаря нацпроекту подрядные организации в этом году обновляют более 3,2 тыс. км школьных маршрутов.

Важно отметить, что это не только магистрали в городах, но и улицы в небольших населённых пунктах, а также региональные и межмуниципальные трассы, по которым курсируют школьные автобусы», – отметил заместитель руководителя Федерального дорожного агентства Игорь Костюченко.

Так, в Саратовской области ремонт дорог, по которым проходят школьные маршруты, уже завершается. В этом году в регионе по национальному проекту «Безопасные качественные дороги» приводят в нормативное состояние более 20 объектов, ведущих к образовательным учреждениям. На региональной сети специалисты обновили школьные маршруты в Хвалынском, Вольском, Екатериновском, Балаковском, Перелюбском, Новоузенском, Базарно-Карабулакском и других районах. Например, по дороге Хвалынск – Ивановка – Алексеевка детей доставляют не только в общеобразовательную школу, но и в единственную в районе музыкальную. Талантливые выпускники отсюда становятся лауреатами областных, всероссийских и международных конкурсов.

В Екатериновском районе проходит сразу шесть школьных маршрутов на автодороге Екатериновка – Альшанка – Бакуры – Ивановка – Зеленовка (Пензенская область). Учащиеся сельских школ, расположенных вблизи трассы, являются победителями международных и всероссийских конкурсов и олимпиад. Кроме того, в этом году будет отремонтировано 15 объектов улично-дорожной сети Саратова, ведущих к образовательным учреждениям. Ещё один – на улице Крымской – ранее был передан на баланс области. На 11 из них ремонт уже завершён.

В Брянске по национальному проекту «Безопасные качественные дороги» также обновляют дороги, ведущие к образовательным учреждениям. В этом году ремонтные работы проводятся на улице Молодой Гвардии в Бежице – на отрезке от улицы 22-го Съезда КПСС до улицы Ульянова. К нормативу приведут дорогу и тротуары, которые ведут к школе №39. В 2020 году была отремонтирована другая часть улицы Молодой Гвардии – от улицы Ульянова до улицы Кромской.

Кроме того, обновили и переулок Металлистов, который также расположен рядом со школой №39, и приведут к нормативу улицу Медведева – здесь располагается гимназия №2. В Володарском районе Брянска в 2022 году завершается капитальный ремонт улицы Пушкина возле школ №33 и №46. На пересечении улицы Пушкина и Волгоградского переулка появился светофорный объект с вызывной кнопкой для пешеходов. На остальных нерегулируемых переходах установили мигающие светофоры типа Т.7. Также идёт обновление улицы Димитрова – в месте расположения детского сада №112. В Советском районе областного центра завершается капитальный ремонт Октябрьской улицы, здесь располагаются гимназия №7 имени Героя России С.В.Василёва, детские сады №105 и №25 – «Красный мак» и «Подснежник».

В Фокинском районе города завершается обновление улицы Олега Кошевого, где расположена средняя школа №36, а также улицы Шолохова, которая ведёт к Брянскому областному колледжу культуры и искусств.

Кроме того, в текущем году в Брянске начали приводить в нормативное состояние улицу Крахмалёва (от улицы Дуки до Красноармейской улицы) у Брянского городского лицея №1 им. А.С.Пушкина. Объект будет переходящим – подрядчик завершит работы в 2023 году.

В Грозном в этом году благодаря нацпроекту «Безопасные качественные дороги» обновили дороги к семи детским образовательным учреждениям. Так, к началу работы всех грозненских дошкольных учреждений после июльских каникул – 1 августа – привели в нормативное состояние дороги, ведущие к ГБДОУ №121 «Селима», а также к детским садам «Королёк», «Золотой ключик», «Нана» – это улицы Мурдалова, Битимирова, 2-й переулок Джамбула, Окраинная. На всех объектах выполнены асфальтобетонные работы, установлены дорожные знаки, искусственные дорожные неровности, размещены пешеходные переходы, устроены тротуары и нанесена разметка.

В перечень объектов текущего года также вошли несколько улиц, ведущих к школам. На трёх из них ремонтные работы с устройством асфальтобетона завершены. Это улица Вологодская, ведущая к школе №53, улица Димитрова, ведущая к частной школе Grand school, а также улица Ярославского, ведущая к гимназии №12.

# 02.09.22 ПСКРФ. Марат Хуснуллин: еще 194 обманутых дольщиков Саратовской области получат квартиры

В ближайшее время еще 194 пострадавших дольщика Саратовской области смогут получить ключи от своих квартир. Региональным фондом сдан в эксплуатацию ранее проблемный дом ООО «Жемчужина» по адресу: г. Саратов, ул. Гвардейская, район 8 дачной остановки, блок-секц. А и Б (1 этап строительства). Разрешение на ввод выдано Администрацией муниципального образования «Город Саратов» 30.08.2022 г.

Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства РФ, председатель Наблюдательного совета Фонда развития территорий Марат Хуснуллин.

«С конца 2019 года мы приняли решения по 1363 проблемным объектам, защитили права 109,1 тыс. граждан. Дом на ул. Гвардейская в Саратове рассматривали в 2020 году. И вот он введен в эксплуатацию. Совсем скоро 194 дольщика начнут получать свои квартиры.

Хочу поблагодарить их за доверие и терпение, а строителей – за то, что вели работы согласно графику и сдали все в срок», - сказал Марат Хуснуллин.

Общая жилая площадь здания составляет 10,1 тыс. кв. метров. В нем расположены 216 квартир. Главный управляющий директор Фонда Константин Тимофеев добавил, что строительные работы по объекту на Гвардейской начались в августе прошлого года и завершились в этом июле.

«В текущем году регфондом также был введен проблемный дом в г. Энгельс. Свои квартиры в нем получили 85 человек. До конца года регфонд планирует сдать в Саратове еще один проблемный дом - на пересечении ул. Алексеевская, Наумовская, Рябиновская и Добряковская. Жилье в нем получат 147 дольщиков», - отметил Константин Тимофеев.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 29.08.22 АНСБ. Минстрой предложил разделить процедуры закупки и монтажа лифта при капремонте

Минстрой России предложил при капитальном ремонте многоквартирного дома установить возможность отдельной закупки лифта у производителя для его замены и отдельной закупки монтажных работ. В настоящее время эти процедуры объединены, сообщили ТАСС в пресс-службе министерства.

"Изменения предусматривают установление возможности субъектов Российской Федерации предоставить право региональному оператору капитального ремонта (заказчику) проводить отдельную закупку лифтов у заводов-изготовителей и отдельную закупку на выполнение монтажных работ", - сказали в пресс-службе.

В настоящее время закупается услуга в целом по монтажу лифта в доме, то есть по результатам конкурса может быть выбран либо завод, который сам смонтирует свой лифт, либо монтажная организация, которая закупает лифт у производителя и его устанавливает.

Для введения возможности разделить эту услугу на две части Минстрой разработал проект постановления правительства. В министерстве полагают, что тем самым будет повышена эффективность замены лифтов при капитальном ремонте.

Важным условием является наличие проектной документации на замену лифта, включение дома в план региональной программы капремонта, а также порядок хранения и учета закупаемых лифтов до их замены.

Документом предусмотрено, что совокупная стоимость изготовления лифта и работ по его монтажу не будет превышена. При этом ранее статс-секретарь - замминистра строительства и ЖКХ России Светлана Иванова отмечала, что прямая поставка лифтов от производителей позволит существенно сократить расходы при капремонте.

# 26.08.22 ЕРЗ. Как новые правила документооборота Росреестра и МФЦ обеспечивают безопасность сделок

Росреестр [опубликовал](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-razyasnyaet-novye-pravila-dokumentooborota-s-mfts-obespechivayut-bezopasnost-sdelok/?ysclid=l77m5qun7f766370186) информацию, в которой указал, что новые правила документооборота с МФЦ обеспечивают безопасность сделок.

Согласно опубликованной информации, с 29.06.2022 года Росреестр и МФЦ [перешли](https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-perekhodit-na-elektronnyy-vid-vzaimodeystviya-s-mfts-v-interesakh-lyudey-i-biznesa/) на безбумажный документооборот при предоставлении государственных услуг Росреестра. Это позволяет экономить до двух дней на логистику документов без потери качества проведения их правовой экспертизы и обеспечивает безопасность сделок.

Росреестр отмечает, что с 29.06.2022 на договоре или иной сделке, являющейся основанием для регистрации собственности, не проставляется специальная регистрационная надпись («синий» штамп).

На представленном заявителем «бумажном» подлиннике договора купли-продажи специалист многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ), принимающий документы для регистрации прав, проставляет отметку о создании электронного образа соответствующего договора.

Обе отметки (о создании электронного образа договора; о том, что представленный документ является копией) ставятся при приеме документов перед отправкой их на государственную регистрацию, а не перед выдачей документов.

После государственной регистрации заявителю вместе с документами, которые он представил «в бумаге», выдается выписка из ЕГРН, удостоверяющая регистрацию права собственности. Такая выписка направляется Росреестром в МФЦ для выдачи в электронном виде. Выписка «в бумаге» оформляется уже в МФЦ, на ней проставляются соответствующие надписи, ставятся подписи сотрудников МФЦ и печати МФЦ.

В этой связи Росреестр обращает внимание:

• изготовленные и направленные МФЦ в орган регистрации прав электронные образы документов проходят такую же правовую экспертизу, какую проходили «бумажные» документы;

• правовая экспертиза по-прежнему осуществляется государственным регистратором — федеральным государственным гражданским служащим, наделенным полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и несущим ответственность за свои действия (административную, гражданско-правовую, уголовную);

• сотрудники МФЦ при приеме документов для осуществления услуг Росреестра удостоверяют личности заявителей, изучают представленные документы на наличие в них недостатков, препятствующих приему, и только при их отсутствии принимают документы;

• сотрудник МФЦ отвечает также за соответствие созданных электронных образов документов их бумажным оригиналам. Федеральным законом предусмотрена ответственность МФЦ за совершение вышеуказанных действий;

• убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения МФЦ или его работниками полномочий, возмещаются в порядке, установленном гражданским законодательством;

• государственный регистратор прав и сотрудник МФЦ не являются специалистами, уполномоченными на проведение и обязанными проводить криминалистическую экспертизу (например, почерковедческую, выясняя подлинность представленных на государственную регистрацию прав документов и подписей сторон сделки) и не вправе подменять собою правоохранительные, судебные органы.

Ранее портал ЕРЗ.РФ [анализировал](https://erzrf.ru/news/osobyy-poryadok-registratsii-nezavershnki-vklyuchennoy-v-federalnyye-i-regionalnyye-reyestry?search=%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B5%D1%81%D1%82%D1%80) положения [проекта](https://regulation.gov.ru/projects#npa=130692) федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон ‎"О государственной регистрации недвижимости"», которым в числе прочего предлагается уточнить перечень случаев, когда орган регистрации прав не несет ответственность за причиненные убытки. В число таких случаев вошли:

• на основании признанных судом недействительными свидетельств о праве на наследство, о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, нотариально удостоверенного факта возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества в силу приобретательной давности;

• на основании нотариально удостоверенной сделки, которая признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки;

• на основании созданных и переданных в орган регистрации прав многофункциональным центром электронных образов документов в случае нарушения таким МФЦ установленных требований.

# 29.08.22 ЕРЗ. В Минстрое обсуждается возможность возведения типовых многоквартирных домов на стальном каркасе

В ведомстве также выступают за более активное внедрение в стройку проектов с высокой металлоемкостью, [сообщают](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2022/08/23/937295-minstroi-mnogoetazhki-metallokarkase) «Ведомости» со ссылкой на оказавшийся в их распоряжении протокол совещания по вопросам расширения области применения стали в строительстве, состоявшегося 9 августа.

По сведениям издания, в ходе мероприятия было принято решение создать рабочую группу и с ее помощью усилить взаимодействие с девелоперами, проектировщиками, органами власти регионов и другими заинтересованными сторонами. В частности, проработать изменения в законодательство и нормативно-технические документы, дополнительные стимулы и преференции для «более массовой реализации строительных проектов с высокой металлоемкостью».

Кроме того, участники совещания решили в ближайшее время рассмотреть уже реализованные типовые проекты с использованием металлоконструкций в строительстве многоэтажных жилых домов и школ. Проекты оценят для выработки совместных решений по их дальнейшей реализации.

Один из таких подлежащих рассмотрению типовых проектов – построенный компанией [«Андромета»](https://andrometa.ru/) — на основе каркаса из легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК) — шестиэтажный трехсекционный дом (на фото выше) в Калужской области.

Также металлокаркас порой применяют и при строительстве школ. По оценке специалистов, его использование помогает в вдвое ускорить возведение объекта, а также обеспечивает всесезонность строительно-монтажных работ и сравнительно меньшую (чем железобетонное или кирпичное здание) нагрузку на грунт.

Участники совещания договорились подробно изучить проектную документацию 17-этажного дома на стальном каркасе, предлагаемого (на уровне проекта) «Северсталью» и запланированного к реализации в пилотном режиме на 2023 год.

По словам представителя известного металлургического холдинга, основу здания составляет металлокаркас из колонн, сварных балок и связей. Он дополняется монолитными перекрытиями из профилированного листа, внутренними стенами с огнезащитной обработкой и наружными каркасно-обшивными стенами из ЛСТК.

В «Северстали» считают, что типовые проекты на стальном каркасе в жилом домостроении могут найти широкое применение в домах класса эконом и комфорт-класса (которые составляют основной объем застройки) хотя бы потому, что:

1) главное преимущество таких конструкций — в скорости возведения, которое только усиливается при применении типовых проектов: сокращается срок проектирования и производства модулей из унифицированного сортамента применяемого металлопроката;

2) они позволяют формировать более свободные и просторные планировки с большими пролетами.

Стоит отметить, что в современной России стальные конструкции были использованы при строительстве Центра международной торговли, башни «Евразия» и «Башни на Набережной» делового центра «Москва-Сити», «Лахта Центра» в Санкт-Петербурге.

По словам главы Минстроя **Ирека Файзуллина**, сегодня в России [существует](https://minstroyrf.gov.ru/press/glava-minstroya-i-generalnyy-direktor-metalloinvesta-obsudili-uvelichenie-primeneniya-metalloprokata/?sphrase_id=1675194) значительный потенциал для увеличения доли использования металлических конструкций в стройке. Это и внедрение проектов повторного применения на стальном каркасе, и употребление стальных конструкций при строительстве жилых помещений, а также «реализация пилотных проектов по строительству многоэтажных, многоквартирных жилых зданий с использованием стального каркаса и легких стальных тонкостенных конструкций».

Между тем в девелоперских компаниях пока относительно сдержанно оценивают перспективы широкого использования в строительстве зданий стальных конструкций.

«Применение стальных конструкций в жилищном строительстве, скорее всего, увеличится незначительно. Наличие типовых проектов, безусловно, необходимое, но не единственное условие для развития этого направления в отрасли», — [полагает](https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2022/08/23/937295-minstroi-mnogoetazhki-metallokarkase) руководитель мониторинга цен [ГК Гранель](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-granel-955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001&costType=1) **Елена Миронова.**

Президент [ГК Основа](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-osnova-6201034001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=6201034001&costType=1) **Александр Ручьев** считает, что возведение домов на металлокаркасе целесообразно в высотном и малоэтажном строительстве, в проектах со сложной геометрией фасадов.

«Во всех остальных случаях при строительстве домов высотностью от 10—15 этажей применение бетона более оправданно и экономически, и с точки зрения строительства и эксплуатации», — заметил Ручьев.

В компании [Glorax](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/glorax-development-1931581001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1931581001&costType=1) видят определенный потенциал металлоконструкций при реализации строительных проектов в отдаленных регионах, где крайне сложно использовать традиционные технологии. Там, по словам представителя застройщика, возведение типовых объектов на металлокаркасе может быть выгодно с точки зрения логистики.

«Но в больших городах к недвижимости предъявляются серьезные требования с точки зрения различных характеристик. Поэтому их востребованность в мегаполисах под вопросом», — высказал свое мнение эксперт.

**СПРАВКА**

*Доля многоэтажных зданий гражданского назначения на металлокаркасе — объектов социальной инфраструктуры, административных и офисных зданий, многоярусных гаражей-стоянок, объектов торговли и досуга — не превышает в России 15%. В некоторых зарубежных странах она достигает 65%.*

*По поручению Президента России Минстрой совместно с Минпромторгом России, при участии профильных ассоциаций, ведущих металлургических компаний, проектных и отраслевых объединений разработал дорожную карту (в июне этого года она была*[*утверждена*](https://www.minstroyrf.gov.ru/press/minstroy-rossii-utverdil-mery-po-uvelicheniyu-potrebleniya-otechestvennoy-metalloproduktsii-v-stroit/)*) по расширению применения металла в строительстве на 2022—2026 гг.*

*Ее реализация должна дать 3—5 млн тонн в год дополнительного спроса на стальную продукцию. Дорожная карта состоит из 61 пункта, часть из них — оперативные меры, которые должны дать эффект уже в текущем году, а остальные рассчитаны на 2023—2025 гг.*

# 30.08.22 За-Строй. Начальник системы «одного окна»

Бывший вице-президент крупнейшей в мире алмазодобывающей компании стал руководителем «Роскадастра»

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин назначил Владислава Жданова руководителем публично-правовой компании «Роскадастр». До этого Владислав Леонидович был вице-президентом российской группы алмазодобывающих компаний АЛРОСА с 2015-го по 2018-й, советником генерального директора РЖД, возглавлял Федеральную кадастровую палату Росреестра (с декабря 2021 года).

Закон о создании «Роскадастра» приняли в конце 2021-го. Новая структура была создана на базе трёх учреждений Росреестра: «Ростехинвентаризации – Федерального БТИ», Федеральной кадастровой палаты и Федерального научно-технического центра геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных.

Новая структура должна, в частности, оптимизировать госуправление в сфере земли и недвижимости. Фактически речь идёт о создании системы «одного окна» для всех пользователей пространственно-картографических данных. Это позволит сократить сроки оказания услуг Росреестра, повысить эффективность использования земельных ресурсов

Наблюдательный совет «Роскадастра» возглавил заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин.

# 29.08.22 ЗаНоСтрой. Юрий Гордеев: важно завершить всё начатое строительство, а также стопроцентно освоить выделенные по инвестпрограмме бюджетные средства

Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Юрий Гордеев провёл совещание с главными распорядителями бюджетных средств (ГРБС). На встрече обсудили ход реализации мероприятий по строительству и реконструкции объектов, а также формирование проекта федеральной адресной инвестиционной программы на 2023-2027 годы. Об нас проинформировали коллеги из пресс-службы ведомства.

В частности, речь шла о завершении строительства объектов и при необходимости перераспределения главными распорядителями в 2022 году средств федерального бюджета с последующим возвратом в плановом периоде 2023 и 2024 годов и на опережающее финансирование объектов капитального строительства.

«Важно завершить всё начатое строительство, а также стопроцентно освоить бюджетные средства, предусмотренные на реализацию федеральной адресной инвестиционной программы. Для ввода новых объектов в срок сегодня Минстрой России реализует комплексную мероприятия. На еженедельной основе ведомство проводит мониторинг кассового освоения средств. Кроме этого, для поддержки главных распорядителей и застройщиков сегодня действует механизм изменения цен государственных контрактов в сфере строительства по причине роста цен на строительные ресурсы», – отметил Юрий Гордеев.  
Минстроем России в адрес 52-х главных распорядителей средств федерального бюджета направлен запрос о предоставлении предложений по перераспределению бюджетных ассигнований на объекты капитального строительства с последующим возвратом в плановом периоде, а также предложения по опережающему финансированию в текущем финансовом году. На совещании детально обсудили поступившие предложения от ГРБС.

Наши коллеги напомнили, что с 1 мая полномочия по формированию и реализации федеральной адресной инвестиционной программы переданы Минстрою России. Ведомство еженедельно проводит совещания с представителями главных распорядителей, федеральных и региональных органов исполнительной власти.

В данный момент Минстроем России завершается работа по формированию ФАИП до 2027 года. Ведомство применяет для этого новые подходы, которые должны сделать программу более эффективной и сбалансированной. Основными критериями для включения в ФАИП являются переходящие объекты, объекты, по которым имеются поручения Президента и Председателя Правительства РФ и объекты незавершённого строительства.

# 01.09.22 ЕРЗ. Минэкономики: ситуация в строительстве значительно улучшилась, рынок ипотеки восстанавливается

Такие выводы позволяют сделать [обзор](https://www.economy.gov.ru/material/file/6095441e437bd8c787bc848aaa23a119/20220831.pdf) текущей ситуации в экономике ситуации за июль-август, опубликованный экономическим ведомством на основе свежих данных Росстата, и [исследование](https://frankrg.com/85774) рынка ипотечного кредитования в июле, проведенное аналитиками Frank RG.

Как следует из обзора, за рассматриваемый период весомый вклад в поддержание экономической активности внесла строительная отрасль, где зафиксировано «значительное улучшение показателей».

«Значительно лучше ожиданий», по мнению авторов обзора, оказались и показатели инвестиций в основной капитал, которые во II квартале 2022 года выросли на 4,1% в реальном выражении и на 21,2% год к году — в номинальном.

Как уточнили в Минэкономики, в разрезе отраслей наибольший вклад в увеличение номинальных инвестиций по крупным и средним организациям внесли обработка (главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей), добыча, сектор транспортировки и хранения, а также строительство.

В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов (по полному кругу организаций) во II квартале 2022 года опережающий рост наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности, а кроме того, высокими темпами росли инвестиции в здания и сооружения (как жилые, так и нежилые).

Впрочем, опрошенные «Коммерсантом» эксперты предостерегают от излишнего оптимизма по поводу этого роста. По их мнению, всплеск инвестиций во II квартале, как и скачок потребления, — события скорее случайные.

«Вместо того чтобы бросить инвестиции, наоборот, предприятия стали стремиться завершить инвестиционные программы там, где это могло быть», — так [объяснил](https://www.kommersant.ru/doc/5536050) причину всплеска первый вице-премьер **Андрей Белоусов**, напоминает издание.

А в Центре макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования не исключают, что подобный эффект может быть вызван разовыми сделками, такими как покупка ЛУКОЙЛом заправок Shell.

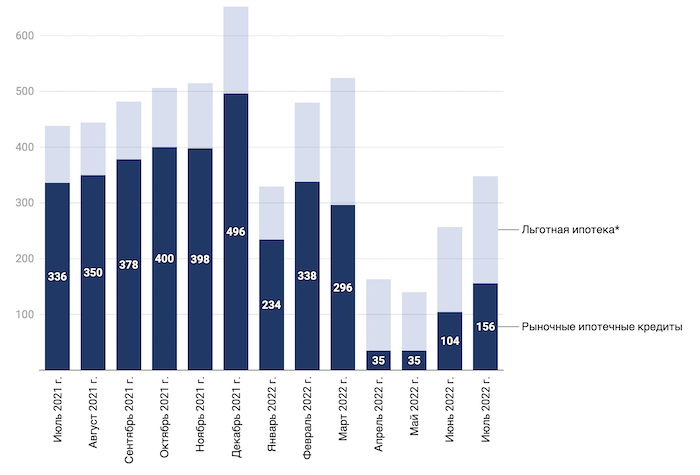
Как бы то ни было, по данным Росстата, улучшение экономической динамики сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте.

В сегменте кредитования физических лиц, включая ипотеку, рост кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Как следует из аналитического [отчета](https://frankrg.com/85774) Frank RG, в июле 20 крупнейших ипотечных банков России по сравнению с предыдущим месяцем увеличили объемы ипотечного кредитования по программам с господдержкой на 26% — до 184,1 млрд руб.

В частности, выдача «Льготной ипотеки» выросла на 58% к июню 2022 года, до 19,7 тыс. кредитов на 110 млрд руб. Выдача по «Сельской ипотеке» увеличилась на 27%, до 1,6 тыс. кредитов на 4,1 млрд руб. По новой ипотечной программе для IT-специалистов банки выдали 0,9 тыс. кредитов на 8 млрд руб.

Объем выданных ипотечных кредитов на новостройки, млрд руб.



Источник: Frank RG

В целом в июле 2022 года ТОП-20 банков выдали 87,3 тыс. ипотечных кредитов (+40% к июню 2022 года) на 333,1 млрд руб. (+36%). При этом выдача ипотеки по рыночным программам увеличилась в полтора раза к июню 2022 года.

Однако при этом доля ипотеки на новостройки в июле сократилась до 26% (-7 п.п. к июню 2022 г.), а доля кредитов на приобретение и строительство жилых домов составила 6% (-1,5 п.п.).

Тем не менее, рынок ипотеки продолжает восстанавливаться после снижения спроса в марте-апреле 2022 года, считают эксперты Frank RG. Ключевые факторы восстановления рынка — реализация отложенного спроса на фоне снижения ставок по рыночной ипотеке до 10,1—10,5%, а также рост спроса на льготную ипотеку после снижения ставки по программе до 7%.

# 01.09.22 АНСБ. Лифт-отдельно, монтажник-отдельно: Минстрой разделяет поставки и монтаж лифтов

Минстрой России предложил при капитальном ремонте многоквартирного дома установить возможность отдельной закупки лифта у производителя для его замены и отдельной закупки монтажных работ. В настоящее время эти процедуры объединены, сообщили ТАСС в пресс-службе министерства.

"Изменения предусматривают установление возможности субъектов Российской Федерации предоставить право региональному оператору капитального ремонта (заказчику) проводить отдельную закупку лифтов у заводов-изготовителей и отдельную закупку на выполнение монтажных работ", - сказали в пресс-службе.

В настоящее время закупается услуга в целом по монтажу лифта в доме, то есть по результатам конкурса может быть выбран либо завод, который сам смонтирует свой лифт, либо монтажная организация, которая закупает лифт у производителя и его устанавливает. Для разделения этой процедуры Минстрой России разработал проект постановления правительства. В министерстве полагают, что тем самым будет повышена эффективность замены лифтов при капитальном ремонте.

Важным условием является наличие проектной документации на замену лифта, включение дома в план региональной программы капремонта, а также порядок хранения и учета закупаемых лифтов до их замены.

Текст документа доступен по ссылке:

<https://regulation.gov.ru/projects#departments=20&npa=130793>

Общественное обсуждение проекта постановления проходит до 6 сентября с.г.

Как указывается в пояснительной записке к документу, совокупная стоимость изготовления лифта и работ по его монтажу не будет превышена. Ранее в Минстрое России утверждали, что прямая поставка лифтов от производителей позволит существенно сократить расходы при капремонте.

Однако профессиональное сообщество не так однозначно в оценке данного документа. Монополизация на уровне заводов означает, что производители смогут диктовать свои цены рынку. Кроме того, заказчиками капитального ремонта домов являются, как правило, региональные фонды капитального ремонта, которые разыгрывают тендеры на монтаж лифтов не сотнями, а несколькими единицами. В этой ситуации закупки лифтов с заводов по оптовым ценам вряд ли возможны. Таким образом, будет создана цепь дилерских организаций, которые будут продавать лифты с заложенной собственной прибылью.

Отметим также, что заводы, производящие лифты, как правило, не имеют собственных монтажных организаций, а значит, продавая лифты, в любом случае будут привлекать сторонних монтажников для их установки. В этой ситуации постановление правительства РФ будет носить чисто информационный характер.

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

# 29.08.22 ЕРЗ. ВТБ снизил минимальный первоначальный взнос по рыночной ипотеке с 20% до 15%

Смягчение условий затрагивает ограниченный контингент заемщиков.

В пресс-службе банка сообщили, что минимальный размер первого взноса в рамках собственных рыночных (вне льготных госпрограмм субсидирования) ипотечных продуктов ВТБ теперь установлен на уровне 15% от стоимости приобретаемого жилья.

«Минимальный первый взнос в размере 15% доступен при приобретении квартир, апартаментов, машино-мест и кладовок на первичном и вторичном рынке недвижимости», — [уточняется](https://www.vtb.ru/about/press/news/?id=177897) в сообщении.

Среди последних маркетинговых ходов банка:

• требование к первому взносу при получении кредита на строительство и покупку домов и таунхаусов снижено до 20%;

• вводится дополнительная скидка размером 0,3 процентных пункта (п.п.) за подачу заявки на ипотечный кредит в режиме онлайн.

Таким образом, теперь оформить жилищный кредит (вне льготных госпрограмм) на покупку квартиры или апартаментов со сниженным первым взносом от 15% в ВТБ можно по ставке от 10,2% с учетом дисконта 0,3 п.п. для клиентов, которые оформили онлайн-заявку или в ходе сделки используют сервисы безопасных расчетов и электронной регистрации, или получают зарплату на карту ВТБ.

Для взноса от 20% ставка составит от 9,9% и станет доступно кредитование таунхаусов. Финансирование на приобретение готовых домов доступно по ставке от 10,3% со взносом от 20%.

Средства возможно получить на срок до 30 лет в сумме до 60 млн руб.

В руководстве банка снижение первого взноса по ипотеке до 15% связывают «со стабилизацией экономической ситуации, замедлением инфляции и поэтапным смягчением политики ЦБ».

# 29.08.22 ЕРЗ. Эксперты: российский рынок ипотеки с весны взял курс на восстановление, и во втором полугодии покажет рост

По итогам текущего года объем выдач ипотечных кредитов может превысить 5 трлн руб., прогнозируют аналитики ДОМ.РФ, подготовившие очередной [обзор](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/5e3/8s4xtgskomwpcikwrylh27w9nvozir6j.pdf) российского рынка ипотеки по итогам II квартала.

Согласно полученным данным, за рассматриваемый период:

• портфель ипотеки достиг 12,7 трлн руб. (+0,4% к I кв. этого года);

• в целом банки выдали 151,4 тыс. ипотечных кредитов на сумму 554,8 млрд руб. (‒ 71% по количеству, -64% в денежном выражении ко II кварталу 2021 года);

• доля ипотеки на новостройки в общем объеме ИЖК cоставила 38% (+12 процентных пунктов к I кв. 2021 года);

• доля новых кредитов на готовое жилье — 52% (-7 п.п. год к году);

• в рамках госпрограмм субсидирования процентных ставок (программ с господдержкой) было выдано 72,5 тыс. кредитов на сумму 353,4 млрд руб.;

• на долю таких кредитов пришлось 48% от общего количества ипотечных выдач и 64% от всего объема выдач в денежном выражении;

• на рынке новостроек число выданных ипотечных кредитов упало до 57,5 тыс. займов (-58% за квартал);

• более 80% кредитов здесь выдавались в рамках программ с господдержкой;

• 79,1 тыс. кредитов (как правило, вне программ с господдержкой) было выдано на вторичном рынке недвижимости (-74% за квартал);

• 3,7 тыс. кредитов выдано с целью рефинансирования ранее выданной ипотеки (-95%);

• 11,1 тыс. ипотечных кредитов — на цели индивидуального жилищного строительства ([ИЖС](https://erzrf.ru/news/vitaliy-mutko-chastnoye-domostroyeniye-budet-postavleno-na-potok-prichem-s-uchetom-zelenykh-standartov?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81)) и покупку готовых частных домов (+16%);

• средняя ставка ИЖК по итогам II квартала вернулись на докризисный (домартовский) уровень — около 11%;

• средняя ставка ИЖК для рынка новостроек составила 4,3% (-1,5 п.п. к I кв. 2022 года) за счет партнерских программ банков с застройщиками и программ с господдержкой;

• средняя ставка ИЖК на готовое жилье — 10,3% (+0,6 п.п. за квартал).

Комментируя вышеприведенные показатели российского рынка ипотеки аналитики ДОМ.РФ, отметили, что ключевое влияние на него оказали следующие меры господдержки, инициированные властями:

• был увеличен максимальный размер по госпрограмме [льготной](https://erzrf.ru/news/vitaliy-mutko-dalshe-snizhat-stavku-po-lgotnoy-ipoteke-netselesoobrazno?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD) ипотеки (с 3 до 12 млн руб. в столичных регионах и до 6 млн руб.**—** в остальных субъектах РФ);

• условия данной госпрограммы (со льготной ставкой менее 7%) распространены на строительство домов заемщиками собственными силами (пилотный проект, на субсидирование которого ДОМ.РФ выделяет 1 млрд руб. из собственной прибыли);

• запущена ипотечная программа господдержки [для IT-специалистов](https://erzrf.ru/news/kak-izmenyatsya-usloviya-lgotnoy-ipoteki-dlya-it-spetsialistov?search=it) по ставке 5%.

Основные выводы, содержащиеся в обзоре, таковы:

• ИЖС — единственный сегмент жилой недвижимости, показавший рост ипотечных выдач за квартал году, что объясняется ростом спроса на загородную недвижимость;

• общее снижение объема ИЖК во II квартале было временным, поскольку с июня рост ипотечного кредитования возобновился (после сжатия в апреле-мае), что связано с реализацией отложенного спроса на фоне снижения ставок по ипотеке.

Авторы исследования также представили прогноз, согласно которому:

• во втором полугодии выдача ипотеки перейдет к росту на фоне дальнейшего снижения ставок ИЖК, выхода программ с господдержкой на проектную мощность, распространения партнерских программ банков и застройщиков по ставкам от 0,01%;

• по итогам года будет выдано более 1,2 млн ипотечных кредитов (-35% к 2021 году.) на сумму 4,9-5,2 трлн руб. (-9—14% к 2021 году);

• объем выдач для рынка новостроек составит 500 тыс. кредитов на сумму 2,7 трлн руб. (+7% и +46%, соответственно, к 2021 году.).

# 30.08.22 ПСКРФ. Константин Тимофеев: 13,8 тыс. граждан восстановлены в правах субъектами РФ с начала года

О промежуточных итогах исполнения регионами своих «дорожных карт» по восстановлению прав пострадавших дольщиков рассказал главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

«С 1 июля по сегодняшний день силами субъектов в правах восстановлены свыше 2,2 тыс. дольщиков 44 долгостроя, которые расположены в 21 субъекте РФ, – сообщил Константин Тимофеев. – Таким образом, общее количество граждан, восстановленных регионами в правах начиная с 1 января 2022 года, превышает 13,8 тысяч», – добавил он.

В частности, в 3 квартале 2022 г. с применением региональных механизмов уже решен вопрос пострадавших граждан по 12 объектам в Московской области, по 4 – в Ростовской и Челябинской областях, по 3 недостроям – в Ставропольском крае, по 2 – в Москве, Башкортостане, Краснодарском крае и Ямало-Ненецком АО, по 1 объекту – в Красноярском крае, Владимирской, Волгоградской, Ивановской, Калужской, Ленинградской, Свердловской, Саратовской, Тамбовской и Новгородской областях, Удмуртской республике, г. Севастополь и Ханты-Мансийском АО.

Напомним, к региональным механизмам относятся: привлечение инвестора и завершение строительства, предоставление компенсационных квартир, выплата компенсаций и др. «Гражданам важно знать, когда их права будут восстановлены.

Это касается и тех проблемных объектов, которые относятся в зоне ответственности регионов. Поэтому субъекты ежеквартально актуализируют сведения своих «дорожных карт», данные публикуются в ЕИСЖС и находятся в открытом доступе. Исполнение мероприятий и сроков Фонд мониторит, держим их на контроле», - подчеркнул главный управляющий директор Фонда развития территорий.

По словам Константина Тимофеева, до конца 2022 года собственными силами субъектам предстоит восстановить права еще 11,2 тысяч человек.

# 31.08.22 ЕРЗ. За год доля ипотеки в долевом строительстве в общем объеме ипотечных кредитов выросла с 33% до 46% (графики)

По данным Банка России доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России кредитов всех видов в июле составила 10,7%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов — 46,2%.

Накопленным итогом за январь‑июль 2022 года доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России кредитов всех видов составила 11,3%. Это на 2,2 п.п. больше, чем годом ранее: за январь‑июль 2021 года данный показатель достигал 9,1%.

"Динамика изменения накопленным итогом доли объема ИЖК
 для долевого строительства в общем объеме выданных кредитов 
в России"

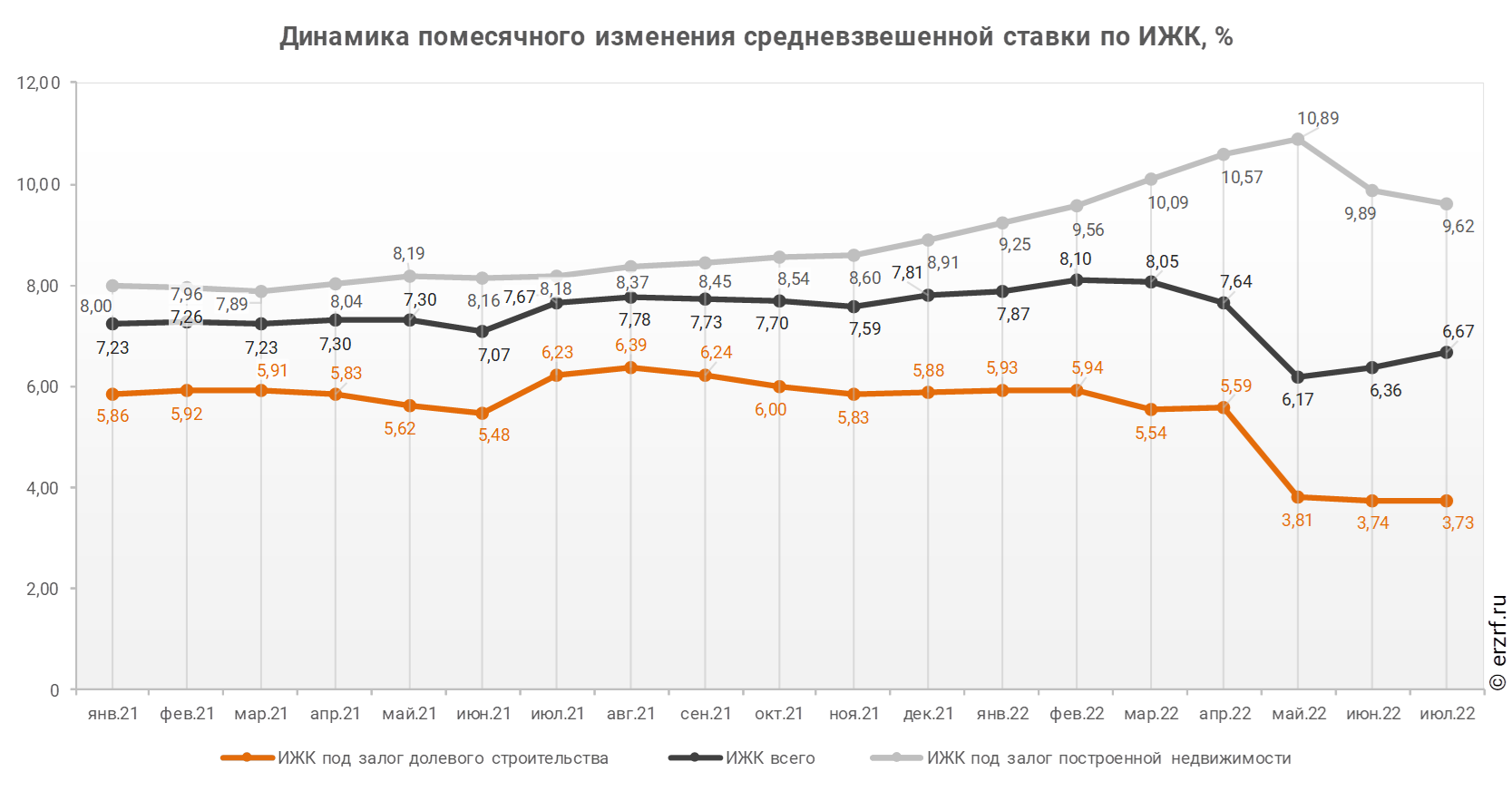
Накопленным итогом за январь‑июль 2022 года доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России ипотечных жилищных кредитов всех видов составила 45,8%. Это на 12,8 п.п. больше, чем годом ранее: за январь‑июль 2021 года данный показатель достигал 33,0%.

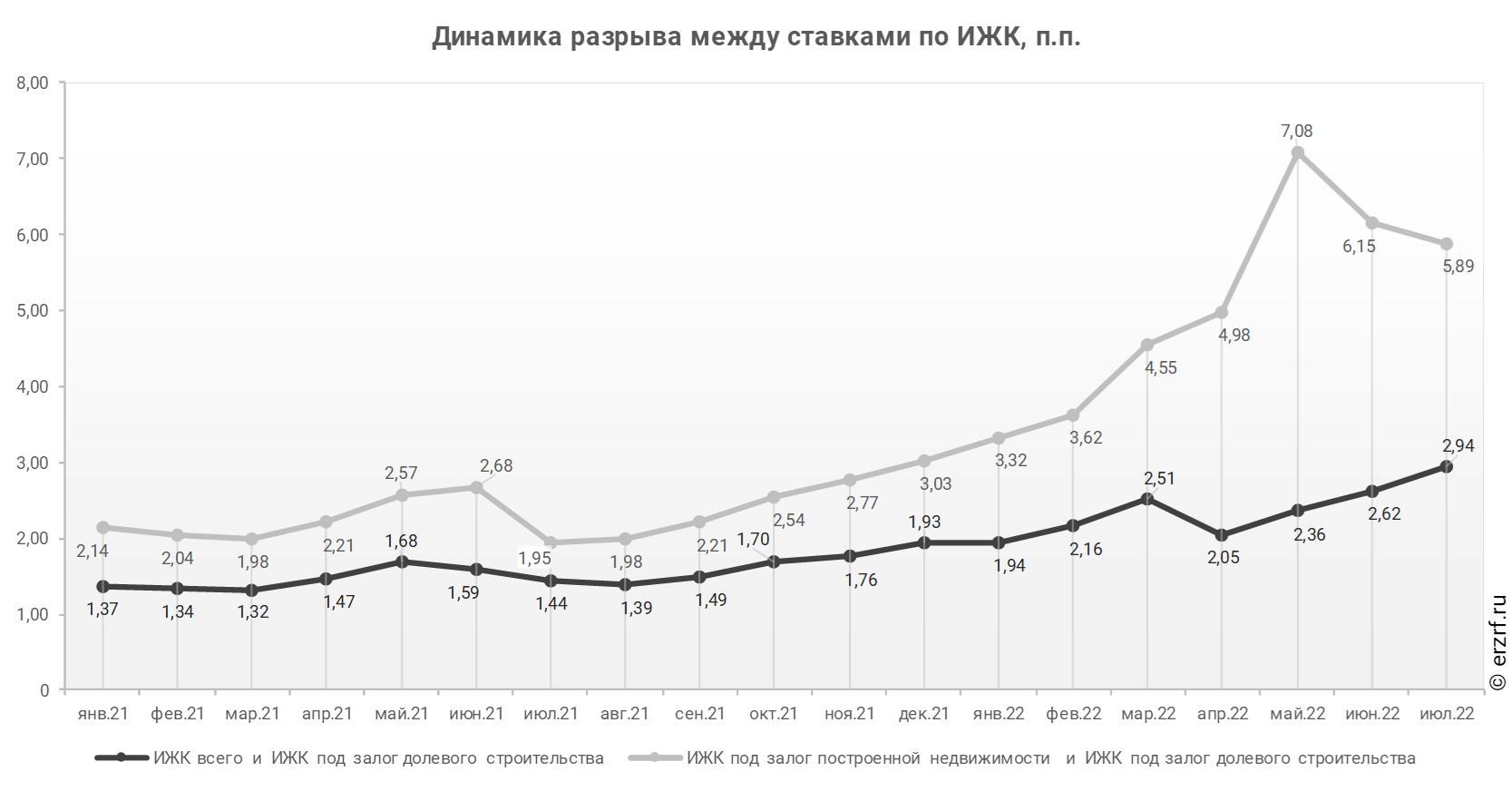
"Динамика изменения накопленным итогом доли объема ИЖК
 для долевого строительства в общем объеме выданных ИЖК 
в России"

31.08.22 ЕРЗ. ЦБ: ставка ипотеки для долевого строительства в июле составила 3,73% (графики)

По данным Банка России ставка по ипотечным кредитам для долевого строительства снизилась за месяц на 0,01 п.п. — с 3,74 до 3,73%.

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в июле 2022 года, средневзвешенная ставка составила 6,67%. По сравнению с июлем 2021 года ставка снизилась на 1,00 п.п. (с 7,67 до 6,67%). При этом ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства, за год снизилась на 2,50 п.п. (с 6,23 до 3,73%), а ставка ИЖК под залог уже построенного жилья выросла на 1,44 п.п. (с 8,18 до 9,62%).





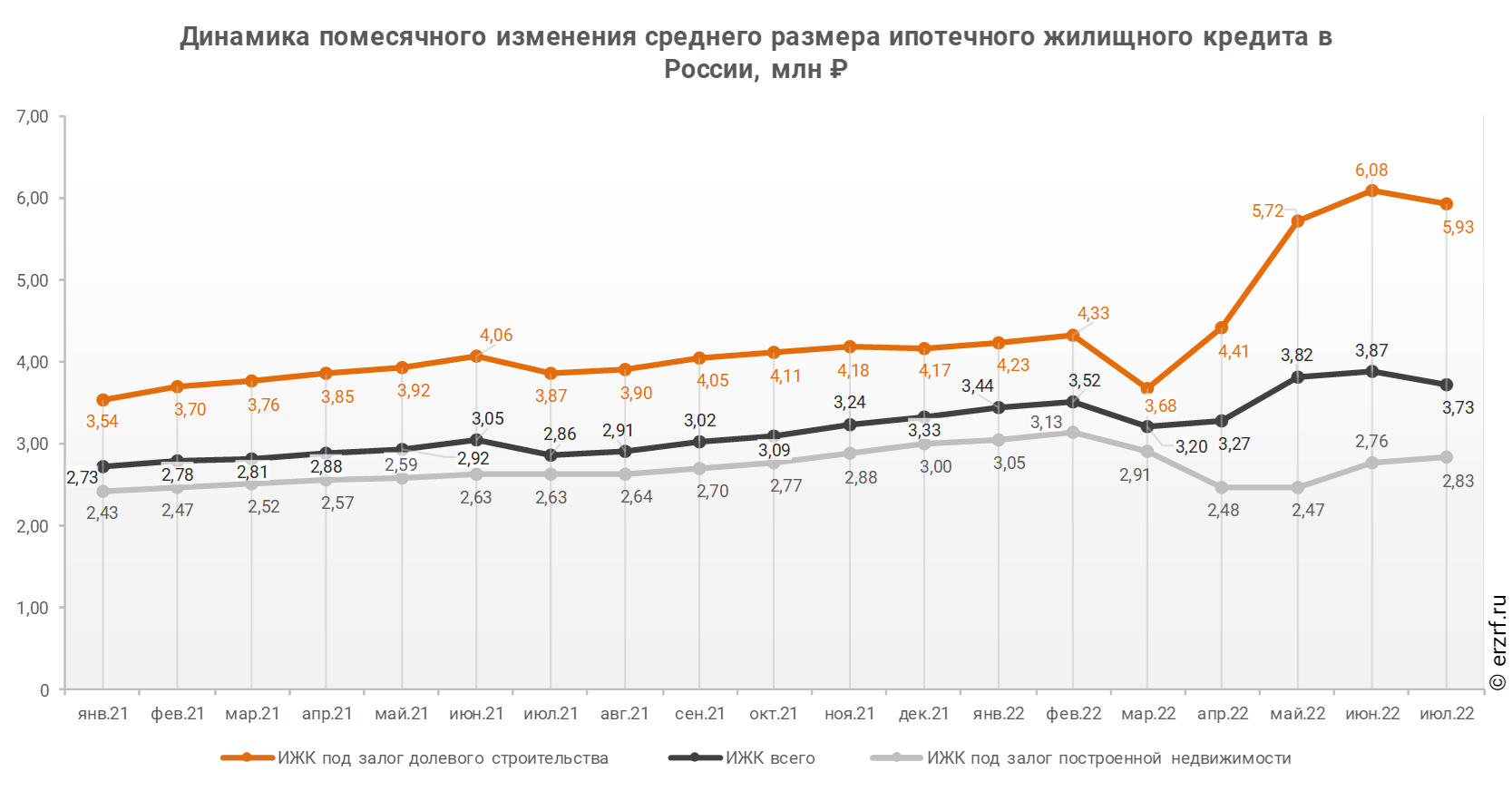
    За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства увеличилась в 2,0 раза, с 1,44 п.п. до 2,94 п.п. При этом в июле разница между ставками выросла по сравнению с июнем (2,62 п.п.) и маем (2,36 п.п.). Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства за год увеличилась в 3,0 раза, с 1,95 п.п. до 5,89 п.п.

# 31.08.22 ЕРЗ. ЦБ: средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в июле снизился до 5,93 млн руб. (график)

По данным Банка России за год средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов увеличился на 30,4% — c 2,86 до 3,73 млн руб. По ипотечным кредитам для долевого строительства рост еще больше — на 53,2%.

Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в России в июле 2022 года увеличился на 53,2% по сравнению с июлем 2021 года (5,93 против 3,87 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства упал на 2,5%. Падение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается впервые после трех месяцев роста.

Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов всех видов за год вырос на 30,4% — c 2,86 до 3,73 млн ₽. Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 7,6% — c 2,63 до 2,83 млн ₽.

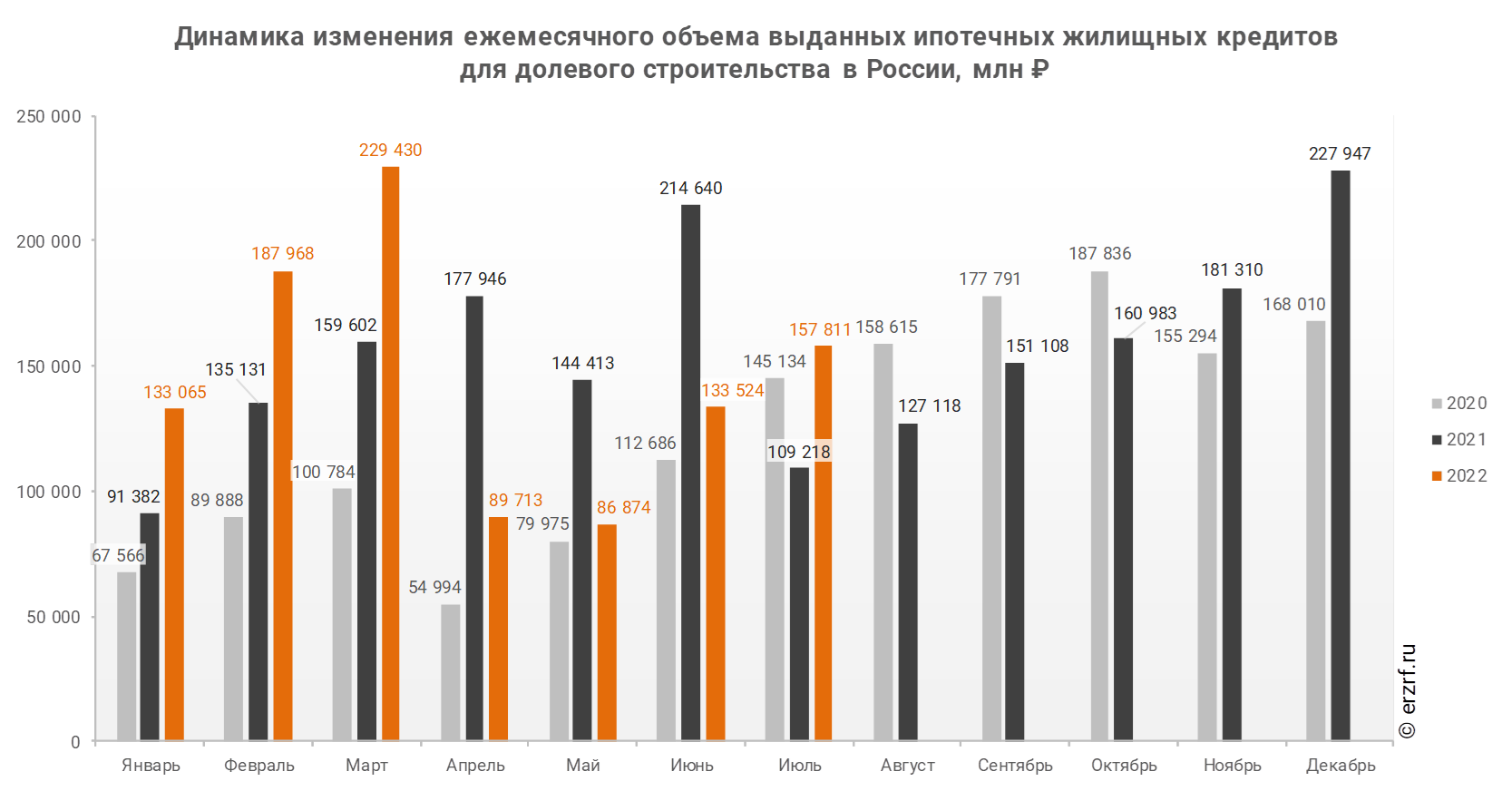


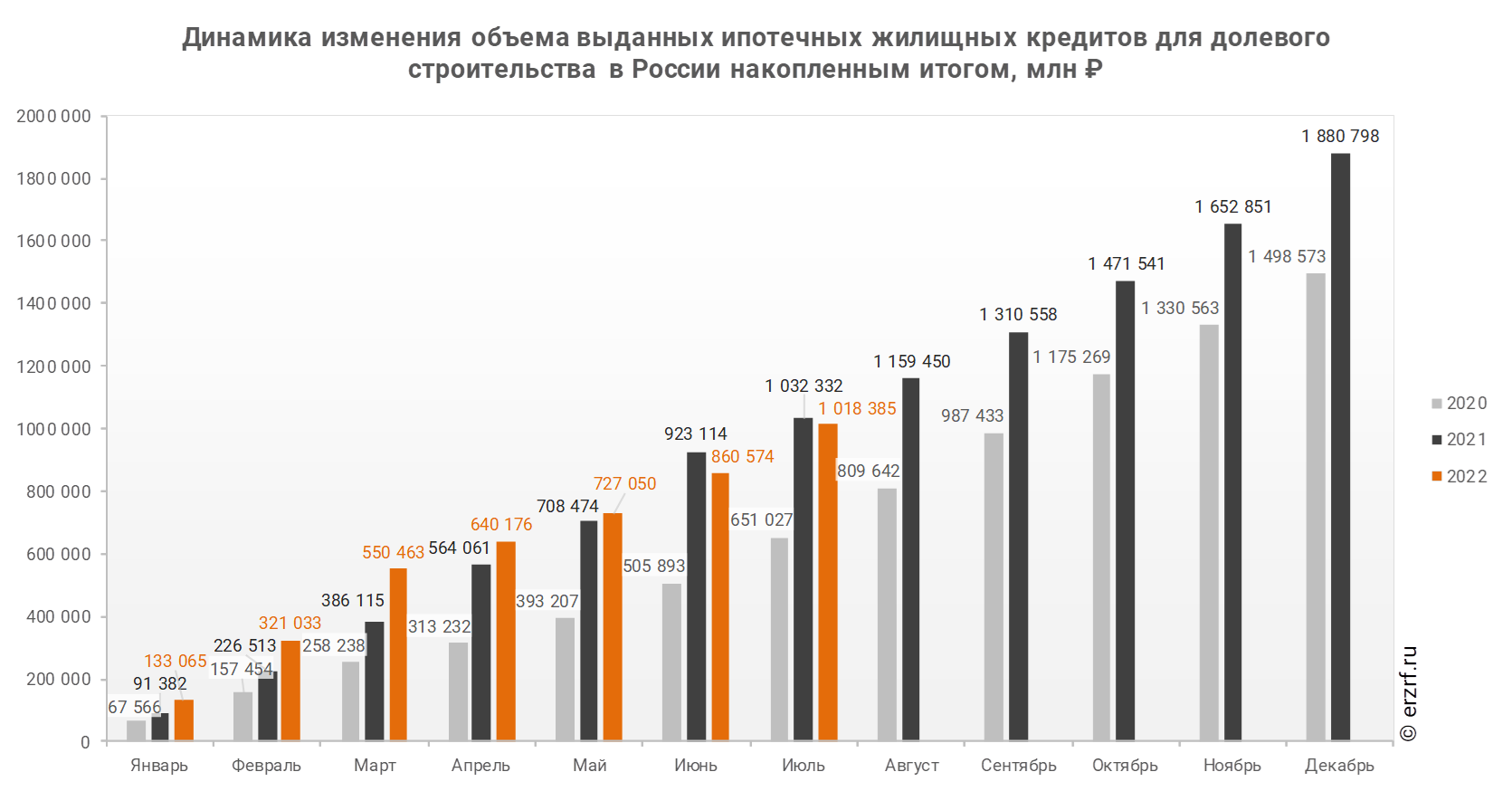
 За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 62,4 п.п. — с 47,1% до 109,5%.

# 31.08.22 ЕРЗ. ЦБ: объем ипотечного кредитования для долевого строительства в июле вырос на 44,5% по отношению к прошлому году (графики)

По данным Банка России за январь-июль 2022 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства накопленным итогом в России составил 1,02 трлн руб., что на 1,4% меньше аналогичного показателя 2021 года (1,03 трлн руб.).

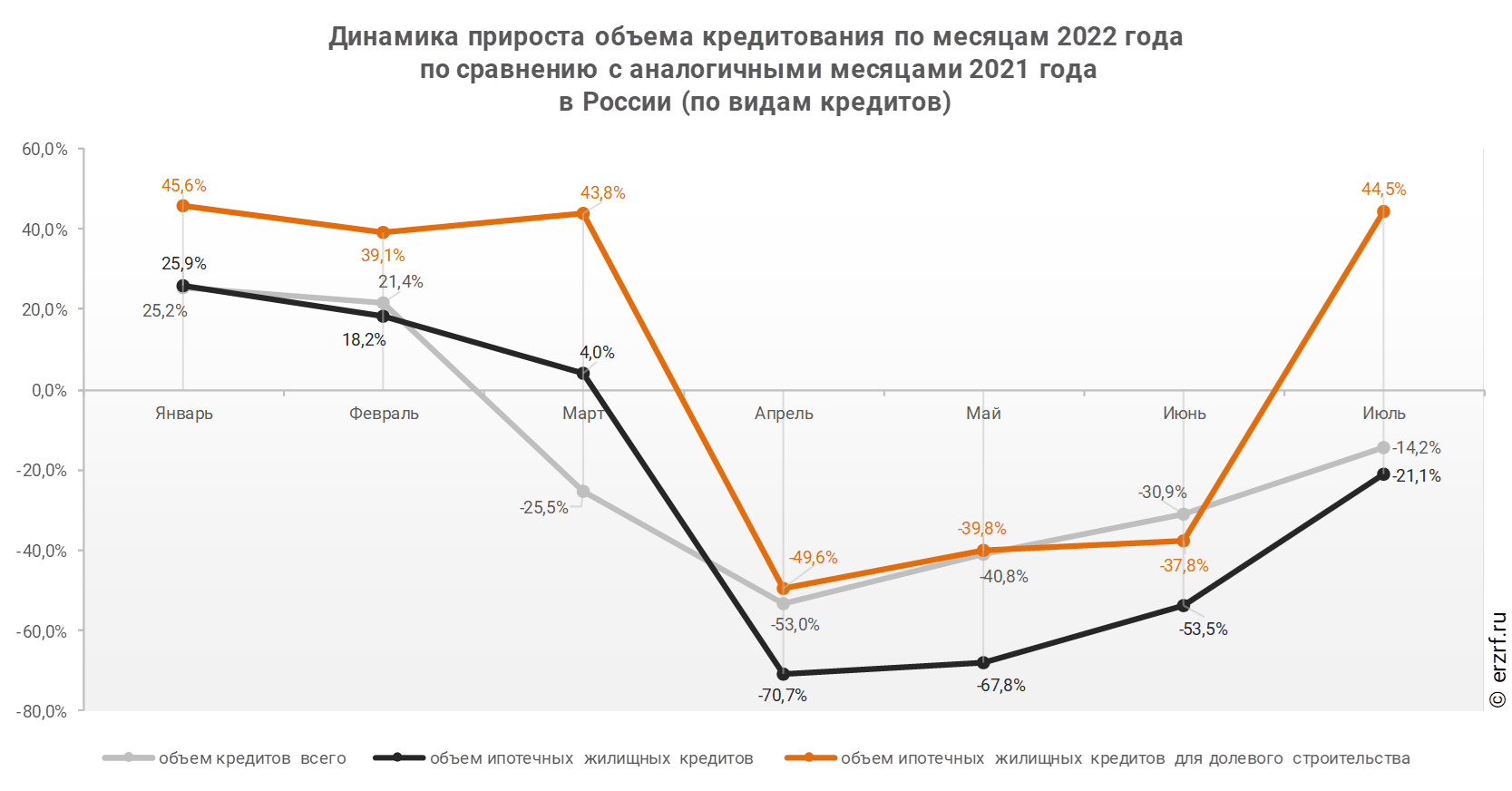
Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в России в июле 2022 года, по сравнению с июлем 2021 года увеличился на 44,5% (157,8 против 109,2 млрд ₽ годом ранее).





 Накопленным итогом за январь‑июль 2022 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства в России составил 1,02 трлн ₽, что меньше аналогичного показателя 2021 года (1,03 трлн ₽) на 1,4%. По итогам января‑июня отставание от прошлого года достигало 6,8%.

 Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 44,5% в июле 2022 года по сравнению с июлем 2021 года сопровождался падением объема всех видов кредитов на 14,2% (1,47 против 1,72 трлн ₽ годом ранее), а также сокращением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 21,1% (341,6 против 433,1 млрд ₽ годом ранее).



# 31.08.22 ЕРЗ. ЦБ: в июле ипотечных кредитов для долевого строительства выдано на 5,8% меньше, чем годом ранее (графики)

По данным Банка России за январь-июль 2022 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства накопленным итогом в России составило 221 326 ед., что на 17,7% меньше аналогичного показателя 2021 года (268 980 ед.).

Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в России в июле 2022 года уменьшилось на 5,8% по сравнению с июлем 2021 года (26 599 против 28 229 годом ранее).

 Накопленным итогом за январь‑июль 2022 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в России составило 221 326 ед., что на 17,7% меньше аналогичного показателя 2021 года (268 980 ед.). По итогам января‑июня отставание от прошлого года составляло 19,1%.

"Динамика изменения ежемесячного количества выданных ИЖК для долевого строительства 
в России"

"Динамика изменения количества выданных ИЖК для долевого строительства 
в России накопленным итогом"

# 02.09.22 За-Строй. ост цен «сойдёт на нет»

Стоимость российских новостроек будет зафиксирована на действующем уровне минимум до начала 2023 года, считают в Сбере

Заместитель председателя правления Сбербанка Анатолий Попов выдал такой прогноз:

Мы ориентируемся на то, что рост цен на новостройки, который мы видели в 2020-2021 годах, сойдёт на нет и стоимость жилья будет зафиксирована более-менее на действующем уровне минимум до начала 2023 года.

Анатолий Леонидович отметил, что по результатам первой половины года в Сбере видят небольшое, меньше 10%, но падение стоимости жилья. При этом, по словам господина Попова, подобная ситуация не свидетельствует об обвале рынка жилья.

Не исключено, что ключевая ставка и дальше будет снижаться, а это в свою очередь поможет экономике девелоперских проектов и сделает более доступной ипотеку для населения. При этом предложение на рынке новостроек остается прежним, не падает, и эти два фактора вместе как раз говорят в пользу стабильных прогнозов, без поводов для паники.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 29.08.22 За-Строй. Плач бракоделов

Остаётся только гадать, до какого уровня упадёт качество жилья, если хотелки магнатов окончательно будут утверждены, и дольщикам запретят защищать свои интересы в судах…

Национальное объединение строителей продолжает вести борьбу с потребителями-экстремистами, которые имеют наглость требовать компенсацию за брак в новостройках. На днях президент НОСТРОЙ Антон Глушков в очередной раз обозначил свою позицию на страницах «Российской газеты». Возмущение у Антона Николаевича вызывает тот факт, что многие покупатели жилья, увидев при приёмке квартир какие-либо недостатки идут в суд, требуя положенную по закону компенсацию. Хотя могли бы договориться с застройщиком «полюбовно». А суд при этом взыскивает с застройщиков крупные суммы, которые приходится выплачивать вместо того, чтобы просто устранить недочёты.

Впрочем, позитивные (для девелоперов) сдвиги в этом направлении уже есть. К такому выводу пришли участники состоявшегося недавно круглого стола с замечательным названием «Качество строительства vs потребительский экстремизм». На встрече крупные юристы, представители крупных девелоперов и примкнувший к ним НОСТРОЙ обсуждали успехи на ниве демилитаризации и денацификации распоясавшихся покупателей-экстремистов, а также свои дальнейшие планы в этой священной войне.

Не может не радовать господ застройщиков тот факт, что весной, ради поддержки строительной отрасли в сложной экономической ситуации был изменён порядок приёмки квартир в новостройках. Теперь дольщик может отказаться от подписания акта приёмки квартиры, только если в жилье есть существенные недостатки, при которых жить в помещении невозможно. В суд дольщик может обратиться, лишь если застройщик за определённый срок не смог или не захотел устранить недостатки.

В результате, по словам господина Глушкова, количество судебных споров дольщиков с застройщиками снизилось в 5-6 раз. С выходом нового постановления эксперты, которые участвуют в передаче квартиры и помогают собственникам выявить недочёты (профессиональные приёмщики участвуют примерно в 70% случаев передачи), стали более лояльными, в каких-то моментах даже помогают в подписании акта. Такой порядок действует до конца нынешнего года.

Пока в 80% случаев дольщики выигрывают суды у застройщиков. При этом суммы за недостатки квартиры, определённые экспертизой, суды обычно взыскивают полностью, а неустойку, как правило, уменьшают – с полутора-двух миллионов рублей, которые требует дольщик, до 250-300 тысяч.

Но не все настроены так однозначно. Например, гендиректор ГК «Нижегородская девелоперская компания» Михаил Иванов сетует:

К сожалению, наблюдается тенденция потребительского терроризма, которая набирает обороты. Количество необоснованных претензий, сформированных дольщиками на основании заключений псевдоэкспертов, растёт.

В общем, борцуны с «экстремистами» считают, что не следует ограничиваться полумерами. Вся эта компания ранее уже неоднократно заявляла о своём желании вообще вывести покупателей жилья из-под действия закона о защите прав потребителей, оставив один на один с многочисленными юридическими отделами девелоперских корпораций и вообще запретив им защищать свои интересы в суде.

Навстречу строительным олигархам хочет пойти и Минстрой России. Так, в июле на пресс-конференции в «Россия сегодня» замглавы ведомства Никита Стасишин анонсировал новый законопроект, который ещё больше поможет согнуть в бараний рог непокорных «террористов-экстремистов». И будет он внесён в российский парламент уже осенью.

Мотивируется это тем, что все дома должны вводиться в срок и должны быть такого качества, которое было обещано. Нужно сделать прозрачный чёткий механизм для покупателей жилья, чтобы они понимали, что нужно сделать, куда обратиться, чтобы получить квартиру надлежащего качества. При этом чиновники не устают повторять, что, дескать, виноваты во всём юридические компании, которые спекулируют и паразитируют на этом вопросе, нацелены на зарабатывание денег и не представляют интересов граждан. Им-то и нужно поставить заслон, чтобы воду не мутили.

Риторика, конечно, интересная. Получается, что когда корпоративные юристы защищают в суде интересы строительных холдингов – то они молодцы, и всё правильно. Когда те же юристы пишут отписки в ответ на жалобы покупателей – в этом тоже нет ничего плохого. А вот когда дольщики нанимают адвоката и эксперта, чтобы защитить свои права и получить нормальное качество за свои деньги, то и эксперт сразу становится «псевдоэкспертом» и адвокат получает клеймо омерзительного паразита на теле нашего общества.

Казалось бы, в чём проблема? Если эксперт написал ерунду – наймите другого, докажите, что он не прав. Если суд сделал ошибку – идите в апелляцию. На примере судов со СРО и ФКРами мы видим, что строительные компании могут и умеют доказывать свою правоту. Наконец, если считаете, что сами нормативы избыточны и должны быть пересмотрены – задача хоть и непростая, но тоже решаемая за счёт той же системы строительного техрегулирования, писем в Минстрой, привлечения ностроевских специалистов. Но застройщикам все эти варианты не нравятся.

Получается, что даже сегодня, с работающим механизмом судебной компенсации, строительные холдинги отказываются строить качественно, предпочитая нытьё, лоббизм и информационную компанию по очернению своих оппонентов. Не хотят или не могут? Остаётся только гадать, до какого уровня упадёт качество жилья, если хотелки строительных магнатов окончательно будут утверждены и дольщикам запретят защищать свои интересы в судах.

Шаг за шагом правительство идёт навстречу девелоперам. Фактически отменены общественные слушания, сокращено до минимума количество обязательных стандартов, закупки с одним участником стали не исключением, а нормой. Под разговоры о поддержке отрасли и громадьё планов ведётся циничная борьба бракоделов за право делать брак. Что дальше? Через 5-10 лет сносить всё построенное и запускать программу реновации уже в новых микрорайонах? Это, безусловно, устроит крупные холдинги и их лоббистов. Но едва ли может иметь какое-то отношение что к правам граждан, что к серьёзной жилищной политике.

# 29.08.22 СГ. Антон Глушков: строительные СРО должны усилить работу со своими членами

Саморегулируемым организациям ([СРО](https://stroygaz.ru/news/kadry/anton-glushkov-sro-dolzhny-udelit-osoboe-vnimanie-podgotovke-i-provedeniyu-konkursov-profmasterstva-/)) необходимо усилить работу со своими членами – строительными компаниями. Об этом заявил президент национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков в рамках выступления на окружной конференции строительных СРО Сибирского федерального округа (СФО) в Томске.

По его словам, повышение роли саморегулирования особенно важно в новых экономических условиях и при санкционном давлении на российскую экономику. В частности, строительным СРО следует избавиться от формализма при исполнении своих обязанностей, ограничивающегося рамками Градостроительного кодекса.

По мнению главы нацобъединения, саморегулирование должно быть всесторонне полезно и необходимо бизнесу. «Нужно активнее выдавать займы, защищать и продвигать интересы строительного предпринимательства на всех уровнях. Следует вплотную заняться и поиском внутренних резервов, повышением экономической эффективности подрядных строительных организаций», — отметил президент НОСТРОЙ.

Антон Глушков добавил, что, если СРО не начнут предлагать строителям меры поддержки, то количество членских организаций начнет резко сокращаться. «Нам нужно систематизировать действия в этом направлении и разработать шаблон мер поддержки, который сможет использовать в своей работе региональная власть, бизнес, СРО. И нужно, чтобы на основании этого шаблона каждая СРО старалась предложить какие-то инициативы», — пояснил он.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/srochno-v-nomer/glava-natsobedineniya-stroiteley-oboznachil-klyuchevye-problemy-s-kotorymi-stolknutsya-zastroyshchik/), что Антон Глушков обозначил три ключевых фактора, которые способны вызвать трудности у застройщиков в 2023 году – это снижение спроса, устойчивый рост себестоимости строительства и сокращение бюджетных ассигнований.

# 30.8.22 ЗаНоСтрой. В июле продолжился рост численности членов строительных СРО, их стало больше на 155 компаний. А вот количество регионов без СРО по-прежнему 11

Национальное объединение строителей обновило данные об изменении численности действующих членов саморегулируемых организаций. Как следует из ностроевского мониторинга, в России общее число действующих членов СРО на июль этого года составило 97.876 строительных компаний. С подробностями – наш добровольный эксперт из подмосковного Подольска.

Какова же динамика изменения количества членов СРО за минувшее время? На начало 2022 года общее число саморегулируемых организаций в области строительства составляло 97.184 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. В феврале этот показатель увеличился до 97.656 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Но ввиду известных событий в марте текущего года количество членов СРО уменьшилось, по сравнению с февралем, и составило 97.528.

Вполне понятно, почему это произошло. В те дни резко выросла ключевая ставка, а вслед за ней также сильно повысилась стоимость ипотечных кредитов. На рынке в тот момент царила неопределённость. Часть строительных компаний решили повременить со вступлением в саморегулируемые организации. Чтобы осмотреться и понять, как лучше действовать в новой реальности. Кроме того, часть уже состоявших в СРО юрлиц и ИП, вероятно, решили отказаться на время от строительных работ в рамках своего бизнеса. И вышли из СРО, чтобы не нести ненужных издержек в виде членских взносов.

Если же говорить про лето текущего года, когда ситуация на рынке стабилизировалась, то число членов СРО месяц к месяцу растёт. В июне их количество составило 97.721, что по сравнению с маем больше на 57 юрлиц и ИП. В июле рост продолжился, и по сравнению с июнем, членов СРО стало больше на 155 компаний. Всего за 7 месяцев текущего года действующие саморегулируемые организации приросли 692-мя новыми членами. Что означает рост числа членов СРО за этот год на 0,7%.

Не сказать, что это очень заметный рост. Однако он есть, и это говорит о том, что строительная отрасль развивается, пусть и не бурными темпами. Кроме того, прирост членов несёт безусловную пользу для СРО, потому что членские взносы новых участников будут увеличивать бюджет саморегулируемых организаций. Помогая тем самым им действовать в интересах входящих в них строительных компаний.

НОСТРОЙ одновременно с численной статистикой текущих членов СРО обновил также и визуальное представление этой информации за ряд минувших лет. На ней хорошо виден пик численности СРО, который был достигнут в декабре 2016 года. В тот момент членами СРО были 121.443 компании.

Затем после резкого обвала в декабре 2017-го численность СРО имеет повышательный тренд. Пока до пиковых значений ещё довольно далеко, но можно с уверенностью сказать, что шестизначным число членов саморегулируемых организаций в строительстве станет не скоро.

Нацобъединение также представило и данные по ситуации с географическим присутствием СРО в регионах страны. Хотя на сегодняшний день ситуация здесь по-прежнему без изменений. Всё также есть 11 субъектов, где ещё не зарегистрированы саморегулируемые организации, причём при наличии на этих территориях действующих членов СРО из других регионов (в скобках указано число строительных компаний в субъекте):

Севастополь – 230;

Республика Адыгея – 221;

Курганская область – 211;

Карачаево-Черкесская Республика – 160;

Магаданская область – 126;

Республика Алтай – 110;

Республика Тыва – 96;

Республика Калмыкия – 85;

Чукотский автономный округ – 47;

Ненецкий автономный округ – 43;

Еврейская автономная область – 40.

Многим строительным компаниям из перечисленных регионов пришлось вступать в саморегулируемые организации за пределами своей территории. При этом первые шесть субъектов в списке уже содержат свыше 100 компаний. Это означает, что по закону регионы имеют возможность создать свою собственную саморегулируемую организацию.

Не очень понятно, почему они до сих пор этого не сделали. Ведь многие вопросы, имея свою региональную СРО, строителям было бы сподручнее обсуждать и решать. Хотя и не исключено, что в одном из следующих пакетов заявительных документов в Нацобъединение мы увидим, что новую региональную СРО планируют создать в том или ином субъекте, по крайней мере, из первых шести в списке.

Если говорить в целом, то сейчас НОСТРОЙ объединяет 223 саморегулируемых организации, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство. Этот показатель за июль 2022 года не изменился. Суммарный размер компенсационных фондов, по данным с сайтов СРО, на сегодняшний день составляет 127,4 миллиарда рублей.

# 31.08.22 ПСКРФ. В трех крупных жилых комплексах Подмосковья идут активные строительные работы

В трех крупных жилых комплексах Московской области (ЖК «Пятиречье», «Восточный» и «Малая Истра»), по которым приняты решения Наблюдательного совета Фонда развития территорий, идут активные работы.

Как напомнил главный управляющий директор Фонда Константин Тимофеев, квартиры в них получат 1 666 дольщиков.

Наблюдательный совет Фонда принял решения в отношении указанных жилых комплексов весной-летом 2021 года.

Так, в отношении ЖК «Пятиречье» (Дмитровский р-он, г. п. Дмитров, бывший застройщик – ООО «Тирос-Инвест») было решено достроить поз. 1 и 3, выплатить компенсации – по поз. 15. К настоящему моменту денежные средства получили 26 из 31 человек. На строящихся корпусах начинается основной этап работ: будет выполнена гидроизоляция и каменная кладка по тепловому контуру, далее рабочие приступят к обустройству монолитных плит на входных группах. Срок сдачи в эксплуатацию обоих домов – II-III кварталы 2023 года. После ввода квартиры получат 526 человек.

Что касается ЖК «Восточный» (Истринский р-он, г. Истра, мкрн Восточный, пр-т Генерала Белобородова, бывший застройщик – ООО «Каскад»), то в строительстве по решению Наблюдательного совета находятся 7 корпусов (28-34). На объектах в разной степени готовности ведутся устройство кирпичной кладки, гидроизоляции, монтаж кровли, выполняются монолитные и другие виды работ. Сроки сдачи в эксплуатацию – I квартал 2023 года. Ключи от квартир получат 424 дольщика. По остальным 4 корпусам (35-38) было принято решение о выплатах. На сегодня компенсации перечислены 48 из 49 человек.

По ЖК «Малая Истра» (дер. Высоково, бывший застройщик – ООО «Компания Промсервис») также принято комбинированное решение. Восемь корпусов (14, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 31) должны быть достроены, по семи корпусам (3, 4, 9, 12, 16, 27, 33) – выплачены компенсации. К настоящему моменту денежное возмещение получили 470 из 477 граждан.

Сейчас на объектах ЖК ведутся монолитные работы и монтаж кровли. Срок сдачи в эксплуатацию – II квартал 2023 года. Квартиры должны получить 716 дольщиков. «Все три комплекса – непростые объекты, решению Набсовета предшествовала большая совместная работа Фонда и региона. Продолжается она и сегодня. Мы надеемся, что регфонд, который занимается достроем домов, выдержит график и сдаст объекты в эксплуатацию в срок», - сказал Константин Тимофеев.

# 01.09.22 ЗаНоСтрой. Регламент ведения Единого реестра членов СРО, подготовленный в НОСТРОЙ, вызвал много вопросов в СРО-сообществе

Как известно, 25 мая этого года Правительство РФ выпустило постановление № 945 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в Едином реестре о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах, и Правил формирования и ведения Единого реестра о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах, в том числе включения в указанный реестр сведений». Этот документ вступает в силу с 1 сентября 2022 года. Однако Регламент ведения Единого реестра членов СРО, который подготовили в Национальном объединении строителей, вызывает немало вопросов у профессионального сообщества.

Почти три месяца понадобилось Национальному объединению строителей, чтобы разработать и утвердить Регламент ведения Единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах. В итоге документ был утверждён Советом Нацобъединения 16 августа 2022 года (протокол № 193). И только спустя неделю, этот важнейший документ для всех саморегулируемых организаций появился на официальном сайте НОСТРОЙ.

Однако, начав изучать Регламент, саморегуляторы поняли, что вопросов меньше не стало, а, напротив, ещё больше появилось.  
В терминах и определениях Регламента описывается «Оператор СРО». Простыми словами – это работник СРО, который обладает ЭЦП, и только он может вносить информацию от СРО в Единый реестр. Сразу же возникает несколько вопросов.

*Сколько таких операторов СРО может быть в СРО? Следовательно, СРО может получить ЭЦП для двух или трёх работников для внесения сведений в Единый реестр?*

*Каким документом оформляются полномочия по внесению сведений в Единый реестр Операторами СРО: приказ, доверенность, договор поручения, решение Совета и так далее? Когда и как такой документ представлять в НОСТРОЙ?*

Согласно пункту 2 раздела II «Порядок направления и отображения сведений в Едином реестре», Оператор СРО должен обладать усиленной ЭЦП, открытый сертификат которой заблаговременно направляется в НОСТРОЙ.

*Заблаговременно – это за сколько? За сутки? За неделю? За месяц? За квартал? Или за год?*

Юристы СРО не нашли правового понятия «заблаговременно».

Там же в терминах: «Пакет изменений – совокупность сведений и документов (в том числе… документов о совершении банковских операций и иных документов)».

*О каких документах о совершении банковских операций идёт речь? Платёжные поручения членов СРО об уплате взносов в компенсационные фонды? Выписки по специальным банковским счетам СРО? Что за иные документы, где их перечень?*

Подпункт 10 пункта 6 раздела II предписывает СРО вносить сведения о фактическом совокупном размере обязательств члена СРО, с указанием даты проведения соответствующего расчёта.

*Сам расчёт представлять не надо в НОСТРОЙ? Когда СРО обязано проводить расчёт ФСРО? В какой срок СРО обязана внести сведения о ФСРО в Единый реестр? Какие последствия, если СРО не внесёт сведения о ФСРО своего члена? Будет ли НОСТРОЙ вносить сведения о ФСРО юридических лиц и ИП в случае отсутствия информации, внесенной СРО?*

Раздел II предусматривает при подаче СРО сведений в Единый реестр сначала автоматическую верификацию, а после неё – модерацию сотрудником НОСТРОЙ. Модерация осуществляется в течение 24-х часов с момента принятия пакета изменений на модерацию. В день успешного прохождения модерации сведения, содержащиеся в пакете изменений, отображаются в открытой части Единого реестра.

*Сколько времени занимает автоматическая верификация?*

*Какой период времени (минимальный и максимальный) отводится сотруднику НОСТРОЙ на приёмку пакета документов после автоматической верификации?*

*Какова ответственность НОСТРОЙ за нарушение максимального срока приёмки пакета документов на модерацию?*

Постановление Правительства РФ № 945 от 28 мая 2022 года предписывает НОСТРОЙ обеспечить автоматическую форматно-логическую проверку сведений, внесённых СРО в реестр членов саморегулируемой организации в составе Единого реестра.

*Почему тогда модерация проводится не в виде автоматической форматно-логической проверки?*

Раздел III определяет порядок представления сведений из Единого реестра по запросам заинтересованных лиц.

Выписки будет две – НОСТРОЙ и СРО. Выписка НОСТРОЙ более расширенная, что видно из приложения № 2 к Регламенту.

Срок изготовления такой выписки не должен превышать тридцати рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса. То есть фактически полтора месяца НОСТРОЙ будет делать свою выписку.

*Ну, и кому она уже нужна будет после полутора-то месяцев?*

Такое впечатление, что НОСТРОЙ решил показать свою значимость в этих выписках и, соответственно, сроках её изготовления. Но вот не понятно, что там такого сложного – выгрузить в автоматическом режиме и также автоматом проставить ЭЦП НОСТРОЙ. Максимум 1 час должно быть, а лучше, как в ЕГРЮЛ, – сразу.

Также из Регламента не становится понятным, сколько же времени уходит на формирование СРО своей выписки, а также на получение ЭЦП НОСТРОЙ на ней. Считаем, что конкретные максимальные сроки должны быть указаны в Регламенте.

Ни слова не сказано в Регламенте про платность или бесплатность выписок СРО и НОСТРОЙ из Единого реестра. Нетрудно догадаться, что кое-где они станут платными.

Выписки СРО и НОСТРОЙ из Единого реестра различаются не только количеством разделов, но и пунктов. Так в выписке СРО пять разделов, а в выписке НОСТРОЙ всего три. Если Вы подумали, что НОСТРОЙ в своей выписке сократил количество информации, то Вы сильно ошибаетесь, просто пять разделов превратились в два, и добавился новый третий – «Сведения о членстве ИП или ЮЛ в НКО, сведения о которых исключены из Государственного реестра саморегулируемых организаций.

Порядка заполнения ни одной из выписок Регламент не описывает, а значит, НОСТРОЙ может менять правила игры.

Но самое интересное – это в конце таких выписок: *«Выписка действительна до… ЧИСЛО-МЕСЯЦ-ГОД».* В Регламенте не найти срок действия выписок СРО и НОСТРОЙ, как нет его и в нормативных правовых актах Российской Федерации. Получается, что СРО сама может установить срок действия своей выписки? Хоть сутки, хоть год?

Вывод тут только один: несмотря на достаточность времени для разработки грамотного и выверенного Регламента, НОСТРОЙ быстро подготовил документ в последние дни. Вот, что получается, когда проекты таких важных документов не обсуждаются с саморегулируемыми организациями и принимаются кулуарно.

# РАЗНОЕ

# 29.08.22 СГ. Эксперт: строительную отрасль ждет переформатирование

Из 2,3 тыс. российских девелоперов чуть менее 200 компаний строят более 100 тыс. кв. метров жилой недвижимости, а половина застройщиков возводят 1-2 дома. Об этом заявил генеральный директор Группы компаний (ГК) «[КОРТРОС](https://stroygaz.ru/news/technologies/gk-kortros-tsifrovizatsiya-biznes-protsessov-neset-sinergeticheskiy-effekt/)» Станислав Киселев, уточнив, что такая неустойчивая конструкция точно будет переформатирована.

По его мнению, в составе строительной отрасли произойдут тектонические изменения. «Прежде всего нужно открывать возможности и перспективы именно в партнерстве – с девелоперами, с государством, с поставщиками. Сегодня отрасль должна увеличить объемы ввода на 30%. Если есть партнерства, то это совершенно понятная решаемая задача», — отметил глава компании, добавив, что в уральском проекте девелопера — районе «Академический» — в ближайшее время ввод в эксплуатацию будет увеличен на 50% за счет партнерства.

В пресс-службе компании напомнили, что президент России Владимир Путин поручил правительству РФ доработать и утвердить стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года с прогнозом до 2035 года. В частности, до конца 2022 года должна быть утверждена комплексная программа «Строительство» на пять лет.

Долгосрочные пятилетние программы позволят осуществлять опережающее проектирование и поэтапную реализацию объектов и мероприятий. А сама стратегия задает ключевые направления развития строительного и ЖКХ.

В Минстрое РФ отметили, что реализация обозначенных в стратегии мероприятий позволит обеспечить наращивание темпов строительства, достойный уровень содержания инфраструктуры ЖКХ, а также послужит улучшению качества жизни россиян и будет являться основой стабильности страны.

Ранее «СГ» [рассказала](https://stroygaz.ru/publication/biznes/novyy-mir-pochemu-rossiyskim-developeram-stoit-orientirovatsya-na-zvezdnykh-igrokov-rynka/), почему российским девелоперам стоит ориентироваться на «звездных» игроков рынка.

# 30.08.22 За-Строй. Строить дом – так с нуля!

Опрос показал, что 57% респондентов прибегают к помощи строительных бригад, остальные предпочитают возводить собственное жилище самостоятельно

Сервис Авито Услуги провёл опрос, согласно которому каждый четвёртый покупатель загородного участка (24%) строит дом с нуля. При этом участок без дома в основном выбирают люди в возрасте от 18-ти до 34-х лет, так как для молодых людей подобная покупка – это вклад в будущее.

По результатам опроса, 70% всех респондентов, которые приобрели участок без дома, обращаются за услугой дизайн-проекта. При этом 57% прибегают к помощи строительных бригад, остальные предпочитают строить дом самостоятельно.

Согласно исследованию, при строительстве дома с нуля за услуги мастера респонденты отдают в среднем почти 4,8 тысячи рублей за «квадрат».

Из участников опроса, купивших участок с домом, почти две трети выбрали объект, которому требуется ремонт. К помощи специалистов по ремонту обращаются 57% опрошенных. А 53% из них нанимают мастеров на черновые работы, половина – для работы на участке. Чистовую и предчистовую отделки доверяют сделать мастерам 43% и 40%, соответственно, а 15% обращаются за услугами постройки бани.

По данным аналитиков, четверть запросов пользователей сервиса в категории «Ремонт, строительство» в втором квартале – это поиск специалистов по отделочным работам. При этом за квартал спрос вырос на треть, а число предложений от специалистов – на 16%.

Согласно опросу, прежде чем заключить сделку с подрядчиками, потребитель обычно контактирует с несколькими фирмами или мастерами. При их выборе 68% опрошенных обращает внимание на доступность цен, 42% – на сроки работ. Отзывы важны для трети респондентов.

Кроме того, около трети запросов в категории строительства на Авито Услугах приходится на строительство домов и коттеджей, из них четверть – на строительство «под ключ». За квартал спрос на эти услуги вырос на 119%, а предложение – на 40%.

# 29.08.22 СГ. В России оживился рынок аренды жилья

В августе 2022 года спрос на аренду жилья в России увеличился на 30% по сравнению с июлем и на 60% по сравнению с началом года. Об этом «Стройгазете» сообщили в аналитическом центре «Циан», уточнив, что по итогам августа спрос еще вырастет, но не достигнет прошлогоднего уровня - общеэкономическая ситуация и неопределенность на рынке труда не прибавляют оптимизма.

Из-за увеличившегося спроса в августе текущего года ставки аренды на жилье в России выросли в среднем на 4,3% для однокомнатных квартир и на 6,6% для двухкомнатных.

При этом в 14 городах стоимость аренды жилья в августе все еще ниже, чем в феврале. Такая ситуация характерна для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей, Хабаровска и Владивостока, Казани, Нижнего Новгорода, Перми, Воронежа, Красноярска, Оренбурга, Ульяновска и Ижевска.

Как рассказал руководитель «Циан.Аналитика» Алексей Попов, в конце лета и начале осени на рынке долгосрочной аренды традиционно высокий сезон: ищут жилье студенты, заканчивается сезон отпусков, те, кто по причине отсутствия в городе откладывал переезд, возвращаются в город и активнее занимаются поиском недвижимости. «В сентябре цены вырастут еще на 8-10%. Произойдет это на фоне ухода дешевых лотов из активного предложения (в дальнейшем часть этого роста скорректируется за счет появления в предложении новых недорогих квартир). Будет ли системный рост рынка в дальнейшие месяцы - зависит от ситуации в макроэкономике и на рынке труда, а также от развития эпидемиологической ситуации», - прокомментировал эксперт.

Ранее «СГ» [сообщала](https://stroygaz.ru/news/dwelling/arenda-domov-podorozhala-v-52-regionakh-/), что в 52 российских городах подорожала аренда домов.

# 30.08.22 За-Строй. Цифровой бунт на коленях?

К инициативе Минстроя подключились всего два застройщика, а остальные продолжают вяло саботировать любые попытки вхождения в светлое цифровое будущее

Гиперактивный Михаил Викторов продолжает продвигать в жизнь своё Национальное объединение организаций в сфере информационного моделирования, фонтанируя идеями и организуя всё новые мероприятия. Вот и на прошлой неделе в Первопрестольной состоялась конференция «Цифровизация в жилом девелопменте. Стадия «Строительство». Устроителями выступили НОТИМ и НОЗА (Национальное объединение застройщиков жилья), а ещё ресурс застройщиков ЕРЗ.РФ, который почему-то решили презентовать в качестве отдельного соорганизатора.

В качестве свадебного генерала, представлявшего заинтересованность федеральных властей, выступил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик. Также на огонёк зашли поддруживающие с цифровой братией столичные строительные чиновники, а заодно с ними и глава Госстройнадзора Московской области Артур Гарибян.

Константин Александрович порадовал активистов цифровизации тем, что Минстрой России подготовил проект постановления Правительства России, который распространил бы требования ПП-331 об обязательном формировании информационной модели и на жилищное строительство. Пока, как известно, прохождение документа приостановлено под нажимом лобби девелоперов, которые заявили, что им, в отличие от подрядчиков, принуждение к ТИМ не очень по душе и такое требование может существенно снизить темпы строительства. Формально, впрочем, это мотивировалось не отказом от цифровизации, а неготовностью российского софта.

Господин Михайлик по этому поводу заметил, что никаких требований по использованию отечественного ПО в данном постановлении не предполагается. Однако переходить на информационное моделирование всё равно придётся. Власть своё мнение по данному вопросу уже сформировала, а девелоперам остаётся только находить в происходящем свои позитивные стороны.

Например, компания «БИМПро», которая позиционирует себя как современный проектировщик с прицелом именно на ТИМ, поделилась своими оптимистическими расчётами. При затратах в 31 миллион рублей на этапе проектирования на внедрение ТИМ экономия за счёт скорости и выявления коллизий на этом этапе составила 33 миллиона, а на этапе строительства – уже 106 миллионов рублей. В остальном пока оптимизмом лучатся больше продавцы программного обеспечения, помогающие им общественные организации, да сами чиновники. А что касается строителей и застройщиков, то они смотрят в прекрасное цифровое далёко без особого ликования.

Вот и на встрече прозвучали слова, что Минстрой, мол, удивлён инертностью и закрытостью девелопинговых компаний ко многим инициативам министерства! Например, ведомство начало работу по формированию Центра компетенции, в рамках которого можно было бы найти или разработать те программные решения, которые полностью закрывали бы потребности рынка в отечественном ПО – при этом оно должно быть на уровне или лучше мировых аналогов. К инициативе Минстроя подключились всего два застройщика, а остальные продолжают вяло саботировать любые попытки вхождения в светлое цифровое будущее.

Господин Викторов, в этом плане минстроевский почин поддержал, заявив, что министерство действует опережающими темпами и революционными подходами на фоне консервативного сообщества застройщиков. Последние 20 лет застройщики живут в условиях постоянных изменений, а поэтому и относятся к внедрению ТИМ с определённым беспокойством и страхом как к новым переменам.

Радуют главу НОТИМ и российские производители программного обеспечения. Хотя иностранные вендоры потратили почти 30 лет, чтобы подсадить нашу отрасль сначала бесплатно, а потом очень дёшево на свои продукты, но у российских разработчиков появился уникальный шанс, которым они готовы воспользоваться. Такие компании, как «Аметист Капитал», «Нанософт», «СиСофт», семейство АСКОН, «Ренга» активно догоняют иностранных коллег. Однако переходный период от иностранного софта к российскому может идти три или пять лет. А может быть, иностранные вендоры ещё и вернутся в Россию.

Интерес НОТИМ, который постепенно оформился фактически, как объединение торговцев софтом, вполне понятен. Дружбу с НОЗА в цифровом Нацобъединении рассматривают как возможность аккуратно зайти «с чёрного хода» на многомиллионный рынок, убедив застройщиков через родное для них Нацобъединение покупать цифровые поделки от российских софтверных компаний.

Здесь эксперты НОТИМ предлагают применять не только кнут в виде правительственных документов, но и пряник в виде преференций для застройщиков. Например, предлагают понизить ставку проектного финансирования для застройщиков, перешедших на ТИМ, на 2-3%. По мнению экспертов Нацобъединения, это будет интересно и для застройщиков, и для банков. Первые получат кредит подешевле, вторые – возможность практически абсолютного контроля над процессами проектирования и строительства, за счёт подключения к цифровым потокам.

НОТИМ предлагает двухлетний переходный период – в первый год это будет несколько пилотных проектов с понижением ставки проектного финансирования для застройщиков либо по решению банка, либо на основе субсидий из федерального бюджета. А на втором этапе этот механизм будет распространён на весь жилищный рынок.

Скептицизм что застройщиков, что подрядчиков вполне понятен. Цифровизация в её нынешнем формате не приводит к принципиальным технологическим прорывам. Невзирая на все усилия и беготню строительного начальства, 3D-принтеры на наших стройках пока не появились. и футуристические чудо-города на морских платформах у нас не выросли. По факту всё те же трудолюбивые Равшаны и Джамшуты клепают коробки-человейники по старым лекалам. Единственное отличие – теперь придётся кормить ещё и немалую ораву новых пассажиров: программистов, торговцев софтом, цифровых чиновников и агитирующих за них общественников. Все понимают, что рано или поздно начальство добьётся своего и всё равно заставит играть в цифровые игры. Но уж делать это с энтузиазмом и блеском в глазах точно никто не станет. Отсюда и вялый бунт на коленях. Когда никто, вроде, не возражает, но и бежать впереди паровоза не хочет.

# 30.08.22 ЕРЗ. Около двух третей опрошенных россиян теперь больше экономят, чтобы купить или снять жилье

Это следует из имеющихся в распоряжении ТАСС результатов исследования сервиса сквозной аналитики и коллтрекинга [Calltouch](https://www.calltouch.ru/), согласно которым, большая часть россиян изменила свои критерии для выбора жилья.

Как выяснилось в ходе августовского опроса, в котором приняли участие более 1 600 человек, порядка двух третей респондентов начиная с марта 2022 года стали больше экономить, чтобы позволить себе покупку или аренду жилья.

«63% россиян признались, что в последние полгода вынуждены больше экономить, чтобы позволить себе покупку или аренду недвижимости. Почти треть опрошенных (32,7%) сократили расходы на технику и гаджеты, 14% — на путешествия, 10% — на одежду», — [уточняется](https://tass.ru/nedvizhimost/15567883) в сообщении.

Еще 8% стали экономить на развлечениях, 7% — на ресторанах и готовой еде, а 2% продали машину, чтобы улучшить жилищные условия.

Опрос показал, что большая часть россиян (55,5%) после февраля 2022 года изменила свои критерии для выбора жилья. Так, 35% опрошенных отказались от планов по покупке квартир с готовой отделкой, 7% россиян заинтересовались жильем на класс ниже, более 6% — недвижимостью в области или даже в другом городе и около 5% начали рассматривать недвижимость дальше от центра.

Около половины участников опроса сообщили, что за полгода они изменила свои планы по улучшению жилищных условий. Почти треть россиян (31%) решили сделать перепланировку в своей квартире, 8% отложили планы по продаже недвижимости, 4% решили снимать квартиру и столько же переехали к родителям или другим родственникам, чтобы решить свои жилищные проблемы.

# 30.08.22 СГ. Каталог импортозамещения НОСТРОЙ будет утвержден в качестве обязательного при госэкспертизах

Каталог импортозамещения, созданный для поиска отечественных товаров и оборудования, будет утвержден в качестве обязательного к применению при рассмотрении органами госэкспертизы. Об этом сообщил вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Мороз.

«По нашей договоренности с министерством строительства и ЖКХ в ближайшее время каталог будет утвержден в качестве обязательного к применению при рассмотрении органами госэкспертизы, что позволит проводить замену стройматериалов внутри проектов без дополнительных процедур», - сказал он, выступая на круглом столе в ТПП РФ, посвященном вопросам международного сотрудничества в строительной сфере.

«В ближайшее время мы будем закреплять его правовой статус на законодательном уровне», - добавил Антон Мороз.

Он также сообщил, что каталог востребован строительным сообществом и его наполнение идет достаточно быстрыми темпами. «Каждый день мы получаем от 10 до 15 заявок на включение в него новых материалов», - сказал он.

Вице-президент НОСТРОЙ отметил, что меры, принятые правительством по поддержке строительной отрасли, носят беспрецедентный характер.

«Даже в период пандемии не было таких решений и шагов: идет дополнительное финансирование, снижаются административные барьеры, сокращается инвестиционно-строительный цикл и это дает эффект - мы не остановили не одну стройку, темпы строительства повышаются», - сказал он.

Антон Мороз также указал, что создание «зеленого коридора» для беспошлинного ввоза в Россию машин и оборудования для строительства, помогает преодолеть проблемы импортозависимости от иностранных поставщиков в этой сфере.

«Нам серьезно помогло создание «зеленого коридора» и освобождение от пошлин. Мы будем просить правительство продлить эти нормы и в новом году», - сказал он, добавив, что также [серьезные надежды](https://stroygaz.ru/news/materials/zamenit-otdelochnye-materialy-iz-evropy-udastsya-do-kontsa-tekushchego-goda/) возлагает на поставки техники, качество которой будет не хуже европейского и американского, из Китая и других азиатских республик.

# 31.08.22 АНСБ. Почти 40% госстроек в РФ получат дополнительное финансирование из-за роста цен

Около 40% строительных госконтрактов в России будут дополнительно профинансированы в связи с ростом стоимости стройматериалов, сообщил президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

В феврале 2022 года кабмин распорядился выделить из резервного фонда 70 млрд рублей на увеличение стоимости строительных госконтрактов из-за удорожания строительных ресурсов. В августе 2022 года сумму увеличили более чем вдвое - до 154 млрд рублей.

"Существенное увеличение средств из резервного фонда, выделенных правительством на 2022 год, как мы считаем, позволит довести показатель по заключенным дополнительным соглашениям близко к 40% от количества строительных госконтрактов в России", - сказал Глушков.

Он добавил, что механизмом по увеличению цен контрактов в связи с удорожанием стройматериалов, который заработал год назад, начали активно пользоваться в 2022 году, среднее увеличение стоимости составило 20-25%.

Тем не менее, в регионах остались проблемы по выделению дополнительных лимитов. "Просто отсутствуют "свободные" средства и подрядчику отказывают в подписании дополнительных соглашений, связанных с удорожанием строительных ресурсов. И это с учетом того, что проведена вся работа по пересчету цены и получены положительные заключения госэкспертизы", - пояснил президент НОСТРОЙ.

# 31.08.22 ЗаНоСтрой. Директору СРО – на заметку! Госзакупка с проектной документацией без указания эквивалента товара может стать нарушением

[Скачать оригинал изображения](http://zanostroy.ru/uploads/news/original/1158GOSZAKUPKI_(2).jpg?_=3671551581)

Заказчик приобретал работы с проектной документацией. В ней указали товары конкретного производителя, но возможность поставить их эквивалент в закупке не установили. Контролёры нашли нарушение: если в проектной документации есть, в частности, конкретный производитель, то в закупке надо приводить условие о возможности поставки эквивалентного товара. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Нижнего Новгорода.

Акционерное общество «Конструкторское бюро химавтоматики» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным решения Федеральной антимонопольной службы от 20 августа 2021 года по делу №17/06/105-949/20. А именно, этим решением ФАС поддержал жалобу ООО «ТСС» об отсутствии в документации об аукционе условия о возможности поставки эквивалентного товара при выполнении работ, признания в действиях общества нарушения пункта 1 части 1 статьи 64 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 9 февраля 2022, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 апреля 2022, в удовлетворении заявления отказано.

Изучив материалы дела, выслушав представителя службы, обсудив доводы кассационной жалобы, суд округа пришёл к выводу об отсутствии оснований для отмены обжалуемых судебных актов ввиду следующего.

Арбитражные суды установили, что ООО «ТСС» обратилось в службы с жалобой, содержащей информацию о признаках нарушения законодательства РФ при проведении электронного аукциона на выполнение работ и поставки оборудования по объекту «Создание централизованного производства шар-баллонов для изделий ракетно-космической техники».

По результатам рассмотрения, решением службы от 20 августа 2021 года по делу № 17/06/105-949/20 жалоба ООО «ТСС» признана обоснованной в части отсутствия в документации об аукционе условия о возможности поставки эквивалентного товара при выполнении работ, в действиях заказчика установлено нарушение требований пунктов 1, 2 части 1 статьи 64 Закона о контрактной системе.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в арбитражный суд с указанным заявлением.

Признавая заявление не подлежащим удовлетворению, суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь положениями статей 198, 200 АПК РФ, статей 8, 33, 64, 99, 105 Закона о контрактной системе, статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, пришли к выводу о том, что в рассматриваемом случае отсутствие в документации об аукционе условия о возможности поставки эквивалентного товара противоречило положениям законодательства о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и могло привести к ограничению количества участников закупки, не имеющих договорных правоотношений с производителями товаров, указанных в документации об аукционе, либо имеющих товар иного производителя, качественные, технические и функциональные характеристики которого удовлетворяют потребностям заказчика, отражённым в документации об аукционе.

Также суды отметили, что обществом не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что поставка товаров иных производителей с качественными, функциональными и техническими характеристиками, необходимыми заказчику, препятствует достижению целей закупки, реализации проектных решений, отражённых в документации об аукционе и удовлетворению потребностей заказчика.

Таким образом, суды трёх инстанций поддержали решение антимонопольного ведомства.

Впрочем, эксперты отмечают, что в данном случае практика может быть различной. Так, есть решения судов, которые посчитали, что в закупке с проектной документацией можно не указывать эквивалент. Они в том числе учли, что документация с определённым производителем получила положительное заключение экспертизы. Указание на производителя нужно в рамках конкретного проектного решения и связано с потребностями заказчика.

# 31.08.22 За-Строй. Когда отсутствуют «свободные» средства

Президент НОСТРОЙ уверен, что около 40% строительных госконтрактов в России будут дополнительно профинансированы в связи с ростом стоимости стройматериалов

Президент Национального объединения Антон Глушков сообщил:

Существенное увеличение средств из резервного фонда, выделенных Правительством на 2022 год, как мы считаем, позволит довести показатель по заключённым дополнительным соглашениям близко к 40 процентам от количества строительных госконтрактов в России.

Антон Николаевич добавил, что механизмом по увеличению цен контрактов в связи с удорожанием стройматериалов, который заработал год назад, начали активно пользоваться в 2022 году, среднее увеличение стоимости составило 20-25%.

Тем не менее в регионах остались проблемы по выделению дополнительных лимитов. Как пояснил господин Глушков:

Просто отсутствуют «свободные» средства, и подрядчику отказывают в подписании дополнительных соглашений, связанных с удорожанием строительных ресурсов. И это с учётом того, что проведена вся работа по пересчёту цены и получены положительные заключения госэкспертизы.

В августе 2021 года Правительство России запустило механизм компенсации дополнительных расходов строительных компаний, связанные с существенным удорожанием стройматериалов. По согласованию сторон стало возможным увеличивать цену госконтракта на строительство, реконструкцию и капремонт, а также на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Норма распространяется на госконтракты, которые будут заключены до конца 2022 года.

# 01.09.22 За-Строй. Вся надежда на малоэтажки?

Вывести строительную отрасль из кризиса помогут инвестиции застройщиков в малоэтажное строительство, полагают эксперты

За последние пару лет сегмент малоэтажного строительства в нашей стране развивается стахановскими темпами. Популярность частных домов растет, и россияне все охотнее вкладываются в индивидуальные стройки, предпочитая их покупке квартир в новостройках. В связи с этим, некоторые специалисты считают, что смена фокуса застройщиков на малоэтажное строительство могла бы стать драйвером для рынка, столкнувшегося с кризисом.

Выход из зоны комфорта

Дело застройщиков – ловить крупную рыбу, то есть разрабатывать масштабные проекты и возводить многоквартирные дома. Распыляться на мелкую рыбешку, вроде, малоэтажек девелоперам, как правило, неинтересно ни финансово, ни организационно. Однако эксперты из числа столичных инвесторов в последнее время пересматривают эту сложившуюся схему и ожидают, что инвестиции крупных застройщиков в скором времени будут всё чаще перенаправляться именно в сегмент малоэтажной стройки.

Такое вот мнение высказал глава Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский:

Мне кажется, что сейчас все крупнейшие застройщики займутся малоэтажкой. Небольшие размеры ипотеки, залог земельных участков перекрывают или, лучше сказать, недостаточно обеспечивают проектное финансирование. В то же время, у граждан после пандемии есть желание покупать дома.

Специалист отмечает, что с появлением кредитов на малоэтажное строительство такой тип жилья становится более доступным и привлекает всё больше покупателей. Кроме того, в вопросах введения частных домов в эксплуатацию, оформления необходимых документов и регулирования общественной жизни в районах с малоэтажной застройкой стало намного меньше чёрных дыр. В результате, дилемма между покупкой квартиры и вложением в частный дом становится более осязаемой, и рядовые покупатели все чаще склоняются ко второму варианту.

Есть свои резоны

Известны и масштабы санкционного давления на крупные стройки. Удорожание отделочных материалов, перебои с поставками оборудования и поиски качественных аналогов комплектующих изрядно потрепали нервы девелоперов в этом году. Добавляет масла в огонь и рекордное снижение покупательского спроса, обусловленное скачущими кредитными ставками. Стоит ли вспоминать и про укоренившуюся систему эскроу-счетов, которая сковывает многих застройщиков, не оставляя лишней копеечки на покупку новых участков, оплату долгов и разработку новых проектов…

При взгляде на столь мрачную картину мысль о том, что фокус строительных компаний в ближайшем будущем может сместиться на малоэтажное строительство, не выглядит абсурдной. Преимущества таких проектов лежат на поверхности: это быстрее, дешевле и проще, так как не требует задействования специальной техники и масштабных закупок стройматериалов. Да и запрос на проживание в частном доме у населения нынче действительно высок, что отражают внушительные объемы ввода ИЖС за последнее время.

Палки в колеса

Вместе с тем, в вопросах малоэтажного строительства государство поддерживает застройщиков довольно косолапо, если не сказать, что вставляет палки в колеса. Так, с марта нынешнего года на возведение посёлков ИЖС распространили нормы долевого строительства, тем самым, обязав строительные компании согласовывать и размещать массу разрешительных документов, докладывать о ходе стройки, заниматься инфраструктурой и благоустройством территорий. Одновременно для загородного строительства стало доступным и проектное финансирование, но и механизм эскроу-счетов маячит на горизонте.

Летом ещё одним экспериментом правительства стало введение льготной ипотеки по ставке не выше 9% на возведение частных жилых домов «своими силами», то есть без оформления договора подряда с профессиональными застройщиками. Ожидается, что только до конца 2022 года благодаря программе будет выдано порядка 8-ми тысяч кредитов на сумму около 50-ти миллиардов рублей, что позволит возвести примерно 1 миллион квадратных метров жилья.

И всё-таки перспектива сомнительная

Получается, что в сфере малоэтажного индивидуального строительства основную поддержку получают пока частные строители. Конечно, можно ожидать, что такие условия ещё больше подстегнут спрос на малоэтажки, а часть потенциальных покупателей, наверняка, не захочет заниматься стройкой самостоятельно. Тут их и должны будут перехватить застройщики, предлагая выгодное вложение в малоэтажку.

Однако ещё один подводный камень, который может сыграть с девелоперами злую шутку, заключается в том, что строительство малоэтажного дома не зря зовётся «индивидуальным». Тот, кто решается на постройку дома, чаще всего хочет получить уникальный проект, единственное в своём роде гнездышко, а это предполагает активное участие в стройке будущего домохозяина. Смогут ли девелоперы придумать, как удовлетворить эту потребность, пока неясно…

# 02.09.22 ЕРЗ. Опубликован ТОП застройщиков РФ по текущему строительству на 1 сентября 2022 года

Доля ТОП-10 крупнейших застройщиков за месяц выросла до 18,9%.

[ТОП застройщиков РФ](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=220901) по текущему строительству возглавил [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true), который сохранил первое место в ранжировании. Лидер рынка увеличил объем текущего строительства на 9,2 тыс. м² (с 5,99 до 6,00 млн м²). В строительстве у девелопера — 83 жилых комплекса, в которых возводится 276 многоквартирных домов и 3 дома с апартаментами. Рейтинг компании не изменился и остался на уровне ★ 4,5.

Второе место по-прежнему занимает [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true), которая увеличила объем текущего жилищного строительства на 249,2 тыс. м² (с 2,72 до 2,97 млн м²). Рейтинг девелопера сохранился на уровне ★ 4,5.

Замыкает тройку лидеров, как и в предыдущем ранжировании, [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true), которая уменьшила объем текущего жилищного строительства на 6,3 тыс. м² (с 2,64 до 2,63 млн м²). Рейтинг застройщика по-прежнему составляет ★ 5,0.

На четвертом месте остается [Холдинг Setl Group](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true), на пятом — [ГК ФСК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true). Следом идут [ДОНСТРОЙ](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430278001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430278001&notInSale=true), [Группа Эталон](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1331499001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1331499001&notInSale=true) и  [ГК ССК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5360409001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5360409001&notInSale=true).

[ГК Гранель](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001&notInSale=true) опустилась с девятого на десятое место, а девятое заняла [DOGMA](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true), которая поднялась сразу на пять строк. [СК ЮгСтройИмпериал](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2894925001&notInSale=true) покинула ТОП-10 и стала одиннадцатой.

ТОП‑10 застройщиков РФ по объему текущего строительства

| **Место** | **Наименование, регион** | **Строится, м²** | **ЖК** | **МД** | **ДАП** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | [ПИК, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 5 999 312 | 83 | 276 | 3 |
| 2 | [ГК Самолет, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 2 968 307 | 25 | 135 | 21 |
| 3 | [Группа ЛСР, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 2 631 085 | 27 | 135 | 1 |
| 4 | [Холдинг Setl Group, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) | 1 847 180 | 22 | 95 | 0 |
| 5 | [ГК ФСК, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 1 371 525 | 17 | 41 | 1 |
| 6 | [ДОНСТРОЙ, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430278001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430278001&notInSale=true) | 1 181 961 | 6 | 60 | 0 |
| 7 | [Группа Эталон, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1331499001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1331499001&notInSale=true) | 1 127 416 | 25 | 66 | 0 |
| 8 | [ГК ССК, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5360409001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5360409001&notInSale=true) | 1 041 833 | 9 | 56 | 0 |
| 9 | [DOGMA, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true) | 994 215 | 6 | 52 | 0 |
| 10 | [ГК Гранель, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/955386001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=955386001&notInSale=true) | 957 724 | 15 | 31 | 1 |
|  |  |  |  |  |  |

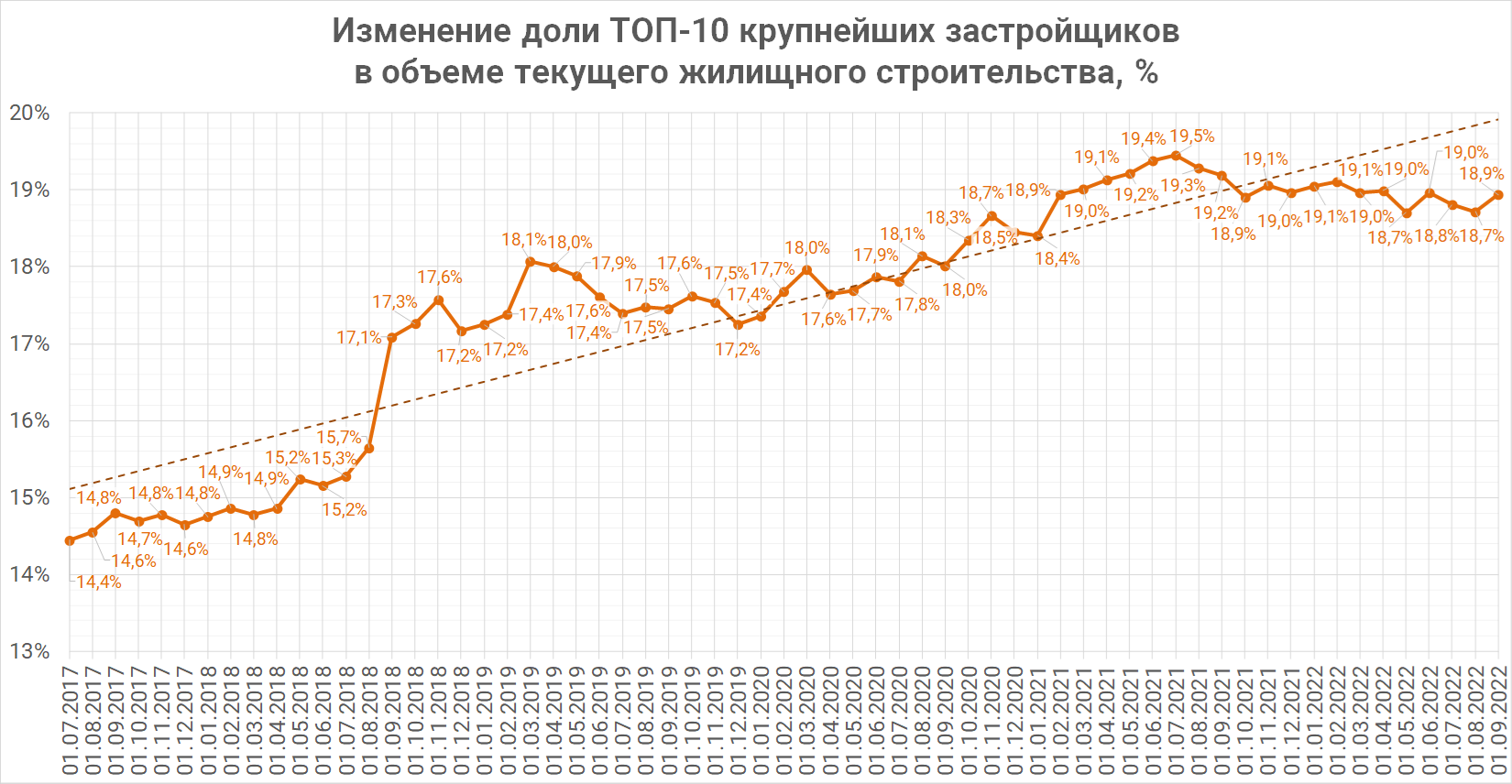
ЖК — Жилой комплекс

МД — многоквартирный дом

ДАП — дом с апартаментами

Всего десятка крупнейших девелоперов на 1 сентября 2022 года возводит 20,12 млн м² жилья (18,93% от объема текущего строительства всех застройщиков России). Месяцем ранее эти же компании имели в текущем строительстве 19,63 млн м² жилья (18,59%). На тройку лидеров приходится 11,60 млн м² или 10,91% строящегося жилья в стране.

По сравнению с сентябрем 2021 года доля ТОП‑10 крупнейших застройщиков снизилась на 0,2 п.п., до 18,9%. По сравнению с прошлым месяцем их доля увеличилась на 0,22 п.п.



# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 28.08.22 АНСБ. Независимая оценка квалификации – это условие присутствия компании на рынке

С 1 сентября 2022 года специалисты НРС должны будут проходить независимую оценку квалификации.

Система повышения квалификации кадров для строительства изжила себя – с 1 сентября 2022 года вступает в действие независимая оценка квалификации. Да, пока не для всех специалистов, однако и с первым этапом уже возникло множество вопросов. Разбираться с ними журналу «Строительство» помог председатель Совета по профессиональным квалификациям в строительстве, вице-президент НОСТРОЙ Александр Ишин:

- Александр Васильевич, в последнее время вокруг процедуры независимой оценки квалификации специалистов строительной отрасли ходит много слухов, мифов и сомнительных комментариев. Давайте разберемся в этой ситуации и зафиксируем, какие документы и требования действуют на сегодняшний момент?

- Начнем с Градостроительного кодекса: поправки, которые приняты в декабре 2021, вводят обязательную независимую оценку квалификации (НОК) для тех специалистов строительной отрасли, которые включены в Национальные реестры специалистов (НРС) НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Эта норма начинает действовать с 1 сентября 2022 года. Если говорить о НОСТРОЙ, это специалист по организации строительства 7 уровня – таких в Нацреестре НОСТРОЙ 250 тысяч. Но подтверждение нахождения в НРС будет происходить не одномоментно для всех его членов – чтобы минимизировать издержки и растянуть экзамен по времени, сдача НОК была привязана к завершению срока удостоверения о повышении квалификации, которое специалист предоставляет в пакете документов при включении в НРС. Если, например, специалист проходил повышение квалификации в 2020 году, он должен пройти НОК в 2025 году, когда закончится срок действия удостоверения. А кто-то может пройти НОК и в 2027 году, если он получил удостоверение о повышении квалификации до 1 сентября 2022 года.

Сейчас готовится документ, согласно которому те, у кого удостоверение о повышении квалификации закончится до и после 1 сентября 2022 года, но до 1 сентября 2023 года, могут пройти НОК в течение года – до 1 сентября 2023 года. Но этот документ пока не принят, мы его ждем.

Также с 1 сентября 2022 года все специалисты, претендующие на включение в НРС и имеющие стаж от 5 лет, обязаны пройти независимую оценку квалификации. Повышение квалификации для включения в Нацреестр специалистов с 1 сентября 2022 года перестает существовать, но до 1 сентября действуют нынешние нормы закона.  Раньше, как Вы помните, стаж был ограничен 10 годами – именно поэтому нам и коллегам в НОПРИЗ пришлось срочно актуализировать профстандарты, чтобы к 1 сентября они вступили в силу и могли применяться при независимой оценке квалификации.

Хочу отметить, что специалистов со стажем от 5 лет, которые хотят вступить в НРС, довольно много, потому что на стройках работает много молодежи, а она заинтересована в карьерном росте. Самое интересное, что и экзамен НОК они сдают лучше, чем специалисты с 10-летним стажем – знания более свежие. Тот пилотный проект, который мы провели в 10 регионах, показывает, что молодежь сдает экзамен очень хорошо, а сам экзамен далеко не такой суперсложный, как нам порой пытаются объяснить.

При этом нам иногда говорят, что для специалистов с 10-летним и более стажем нужно установить другие требования на экзамене по НОК, чем к молодежи. Но на стройке все равны, и если инженеры с 5-летним и 10-летним стажем выполняют одни и те же функции, отвечают за качество и безопасность строительства, за жизнь людей, они обязаны обладать одними и теми же знаниями и должны сдавать один и тот же экзамен. И возраст тут – не оправдание. Если что-то подзабыл – нужно идти учиться. Поэтому мы сейчас разрабатываем программу подготовки к сдаче экзамена НОК, есть тестовый экзамен, куда можно зайти и потренироваться. Но просто понажимать на кнопочки и попытаться угадывать ответы не получится. Такова ситуация на сегодняшний момент.

- Вы упомянули еще об одном документе, который пока не принят – он вносит изменения в порядок прохождения НОК после 1 сентября 2022 года. Что это за документ?

- Это проект приказа Минстроя России, он сейчас размещен на портале проектов нормативных правовых актов для общественного обсуждения. Этот документ устанавливает 12-месячный переходный период до 1 сентября 2023 года тем специалистам, находящимся в НРС, у кого заканчивается действие удостоверения о повышении квалификации в этот период. Надеемся, что этот документ будет принят до 1 сентября этого года. Согласно ему, специалисту не нужно будет срочно идти сдавать экзамен – есть время подготовиться и спокойно пройти эту процедуру. Это тем более важно, что по предварительным оценкам, в этот период закончится действие удостоверения о повышении квалификации примерно у 100 тысяч специалистов, включенных в НРС в 2017 году, когда он только начал формироваться.

И здесь мы видим большую организационно-методическую роль саморегулируемых организаций, особенно тех, кто выполнял функции операторов НРС и помогал готовить документы для специалистов компаний – членов СРО. Они должны подключиться и помочь своим членам разобраться с ситуацией по прохождению независимой оценки квалификации.

Кроме того, СРО ведут контроль наличия у компаний не менее двух специалистов в НРС - это один из критериев нахождения компании в СРО - и должны очень хорошо знать, у кого когда заканчиваются удостоверения о повышении квалификации. Поэтому СРО должны помочь своим членам выбрать центр оценки квалификации или экзаменационную площадку, разъяснить процедуру и помочь своим членам безболезненно перейти на новые механизмы подтверждения квалификации. По нашим оценкам, основная сдача НОК придется на ближайшие три года, так что особой проблемы мы здесь не видим. А качество проведения НОК везде будет одинаковым, потому что Совет по профессиональным квалификациям в строительстве будет поверять все ЦОКи и экзаменационные площадки.

- Мы плавно подошли к самой процедуре независимой оценки квалификации. Главный элемент системы НОК – это Центры оценки квалификации (ЦОК), и их должно быть много. Откуда и к какому сроку они должны появиться?

- ЦОКи мы создаем уже не первый год. В добровольном порядке по рабочим специальностям СПК аккредитовывал ЦОКи регулярно и будет продолжать эту работу, потому что ее никто не отменял. На сегодняшний день по стране действует около 60 ЦОКов, однако далеко не все эти они смогут работать по оценке квалификации специалистов по организации строительства 7 уровня. Наш пилотный проект мы проводили в тех 10 ЦОКах, которые были специально созданы под оценку квалификации специалистов в НРС. А из действующих ЦОКов здесь смогут работать те, кто подтвердит свою возможность оценивать квалификацию не только рабочих, но и инженеров. Оценивать эту возможность, как и аккредитовывать  новые ЦОКи, будет также Совет по профессиональным квалификациям, чтобы проверить их соответствие всем требованиям закона.

При этом хочу сказать, что это не так просто – создать ЦОК. Там должны быть штатные эксперты, оборудованное помещение, компьютеры, видеосистемы слежения за проведением экзамена и так далее. Есть требования к ЦОКам, которые прописаны в действующих документах Минтруда, и комиссия СПК будет жестко проверять соблюдение этих требований. В этом нам очень хорошо помогут СРО и координаторы НОСТРОЙ по федеральным округам.

- То есть, это не будет номинальная конторка в одной комнате, с одним компьютером, виртуальными экспертами и секретарем?

- Нет, все это проверяется – и материальная база, и штатные эксперты, причем их количество также контролируется в зависимости от того, есть ли у ЦОКа дополнительные экзаменационные центры или нет. Площадь помещения ЦОКа должна быть минимум 20 кв. м, где должны стоять минимум пять компьютеров. Больше – пожалуйста!

Если СРО захотят на своей базе создать ЦОК, они вполне в состоянии такую работу провести – ограничений на этот счет никаких нет, но проверять их мы будем также, как и созданные на независимых площадках. ЦОК – это самостоятельное юридическое лицо, с которым соискатель заключает договор, его может создать любое юридическое лицо, за исключением образовательной организации, которое выполнит все требования по материально-технической базе и экспертам. Если все будет в порядке, СПК такой ЦОК аккредитовывает, и он может начинать работу.

В свою очередь, ЦОК может создать любое количество экзаменационных центров как мест сдачи экзамена. Например, ЦОК может быть зарегистрирован в Московской области, а экзаменационные центры могут работать в других регионах, и их может быть много. Но вся информация со всех экзаменационных центров уходит в ЦОК, потому что все документы оформляет именно ЦОК.  Экзаменационный центр может быть создан на базе любого юридического лица, в том числе, и СРО, и он также должен соответствовать всем требованиям по проведению независимой оценки квалификации. И мы тоже это будем проверять. При этом все ЦОКи и экзаменационные центры должны быть зарегистрированы в реестре Национального агентства развития квалификаций (НАРК). И в других местах проведение НОК не допускается.

После сдачи экзамена ЦОК оформляет результаты и направляет их в СПК в строительстве. СПК проверяет правильность и объективность экзамена, и если нет претензий, признает результаты и отправляет пакет документов в НАРК для внесения специалиста в единый реестр прошедших НОК.

 - В итоге система ЦОКов и экзаменационных центров должна накрыть всю страну – но пока еще не накрыла, а 1 сентября все ближе и ближе…

- Да, сейчас это первоочередная задача СПК – создать сеть ЦОКов и экзаменационных центров (ЭЦ) по всей стране. Если все соответствует действующему законодательству – мы проверяем и регистрируем ЦОК, а затем начинаем тренировочные мероприятия, чтобы к 1 сентября уже все ЦОКи и ЭЦ были готовы принимать экзамены. Потому что 1 сентября в 9 часов утра первый соискатель может прийти в ЦОК и подать заявление на сдачу экзамена – и там не должна быть закрыта дверь или отсутствовать эксперты. А СРО, заинтересованные в том, чтобы специалисты из компаний-членов СРО могли спокойно сдать экзамен, вполне могут проконтролировать, готов ли ЦОК к приему соискателей.

- Если соискатель не сдал экзамен, может ли он его пересдать и как часто? Потому что несдавших, как представляется, будет довольно много…

- В рамках экзамена допускается пересдача теоретической части один раз, а практическую часть – либо сдал, либо нет. При этом хочу констатировать, что механизма исключения специалиста из нацреестра в случае несдачи экзамена НОК пока нет, сейчас мы работаем над этой проблемой и будем ждать разъяснений от Минстроя России. Я думаю, что на основе обновленных законов и иных документов будет обновлен регламент ведения Национального реестра специалистов, поскольку свидетельство о прохождении НОК – это один из документов для нахождения специалиста в Нацреестре. И в регламенте он должен быть указан, а также основания для исключения из НРС.

- А теперь давайте поговорим о цене вопроса – в любом случае, сдача экзамена по НОК будет платной…

- Конечно! А иначе на что будет существовать ЦОК и его штатные сотрудники?  Нужно платить за аренду помещения, за тот же интернет и подключение к программно-аппаратному комплексу, выплачивать зарплаты сотрудникам, налоги. Уровень оплаты будет рассчитываться индивидуально в зависимости от экономических факторов конкретного субъекта. Потому что мы просчитывали, сколько стоит содержание ЦОКа, сколько составят ежемесячные зарплаты экспертов – они должны быть на месте каждый рабочий день, вне зависимости, есть в этот день экзамен или нет. ЦОК должен быть в рабочем состоянии каждый день! Сегодня уволить экспертов, а завтра принять – не получится, иначе можно утратить статус ЦОКа. Да и экспертов сразу найти не так просто, это высококвалифицированные специалисты, аттестованные СПК. Мы спрогнозировали примерный поток экзаменуемых, растянутый на три года, посчитали все расходы, налоги и зарплаты. И эта цифра не может быть маленькой.

Так что цена во всех ЦОКах будет примерно одинаковая. Будет ли она утверждаться нашим СПК, мы пока не знаем. Возможно, мы дадим какую-то ориентировочную, рекомендованную цену, а каждый ЦОК будет ее рассчитывать конкретно. А если мы увидим гораздо более низкую цену – это уже сигнал о том, что в этом ЦОКе что-то не в порядке. Поэтому будет проведена проверка и в случае нарушений ЦОК будет закрыт – это находится в поле деятельности СПК. И это очень хорошо, потому что всякие сомнительные курсы повышения квалификации мы закрыть не можем, а ЦОК – можем.

При этом ЦОК не сможет сфальсифицировать экзамен, просто взяв деньги, - у нас полная визуализация экзамена, работает система распознавания и идентификации лиц. Во-вторых, вопросы для экзамена мы будем менять регулярно, их более 500, и на конкретный экзамен их будет отбирать компьютер. И есть два проверяющих каждого экзамена – во-первых, ЦОК, который обязан хранить все результаты и видеозапись экзаменов, а во-вторых, СПК, который проверяет каждый экзамен прежде, чем принять решение и отправить результаты в НАРК для внесения специалиста в реестр. Любой экзамен мы можем просмотреть и проверить! И если мы увидим что-то сомнительное, СПК результаты этого экзамена просто не утвердит. Да еще и деятельность ЦОКа проверит. Поэтому весь этот процесс очень хорошо контролируется СПК.

Хочу отдельно подчеркнуть, что СПК не принимает экзамен по независимой оценке квалификации, СПК только утверждает результаты экзамена, который, по мнению Центра по оценке квалификации, соискатель сдал или не сдал. И если экзамен сдан чисто, нет сомнений в процедуре его проведения и результатах, то его итоги СПК и утверждает. Так что, если у соискателя есть сомнения в чистоте сдачи экзамена, все претензии он должен направлять в апелляционную комиссию СПК.

Вся деятельность ЦОКов и СПК прописана досконально Федеральным законом и приказами Минтруда России. Мы действует четко в рамках полномочий.

- Кто должен платить за прохождение экзамена – работодатель или сам соискатель?

- А кто платил за повышение квалификации? Как правило, работодатель. При этом реальное качественное повышение квалификации никогда 1000 рублей не стоило – если мы возьмем крупные вузы, там повышение квалификации стоит от 15 тысяч рублей. То есть, все реальное и качественное стоит денег. А 1000 рублей – это комната, стол и компьютер с принтером для распечатки бумажек, за которыми ничего не стоит. И когда мы говорим, что специалисты с 10-летним стажем НОК не сдают, то это, может быть, еще и от того, что у нас такое повышение квалификации. А реальное обучение и повышение квалификации стоит дорого.

Да, оплата за проведение НОК, как правило, ложится на работодателя, но наличие квалифицированных кадров – это его прямая обязанность и ответственность. Работодатель не должен воспринимать это как лишнюю финансовую нагрузку тем более, что этот процесс будет растянут по времени. Но самое главное – наличие специалистов в Национальном реестре - это гарантия работы компании на рынке, и я хочу, чтобы работодатели это очень четко понимали*.*Ведь если специалист не пройдет НОК, его исключат из Нацреестра, а при отсутствии двух специалистов в НРС компанию могут исключить из СРО, и она потеряет возможность исполнять функции генподрядчика, в том числе, на объектах госзаказа. Это очень четкая и жесткая цепочка. И работодатель должен ее понимать. Я надеюсь, что само право компании работать на рыке стоит 15 тысяч рублей?

- Когда должна быть сформирована вся система НОК?

- Мы надеемся, что вся эта работа будет закончена к августу. Месяц нужно на тестирование и прочие оргмоменты. И 1 сентября мы ждем наших коллег на независимую оценку квалификации!

Лариса Поршнева

# 28.08.22 АНСБ. Строительная отрасль демонстрирует оптимизм на фоне снижения доходов граждан

Рост числа заключенных договоров и успехи стройиндустрии нивелируются ростом цен и падением доходов граждан

Несмотря на панические настроения и неуверенность в ближайшем будущем, строительная отрасль не рухнула в пропасть вслед за розничной торговлей, а показала потрясающе высокие темпы подъема.

Центр конъюнктурных исследований Высшей школы экономики представил информационно-аналитический материал о состоянии делового климата в строительстве во II квартале и I полугодии, а также ожиданиях предпринимателей на III квартал 2022 г. В докладе использованы результаты ежеквартальных опросов, проводимых Росстатом среди руководителей более 6 тыс. строительных организаций в 82 субъектах.

Ключевые отраслевые тенденции заключаются в том, что деловой климат строительной отрасли, формируясь в рамках обострившейся обстановки, характеризовался достаточно эффективными адаптационными результатами по итогам I полугодия.

При этом среднесрочная совокупная динамика деловой активности организаций оказалась более позитивна относительно аналогичного периода 2021 г. И даже в рамках беспрецедентных факторов дестабилизации сохранила самый высокий темп за последние 6 лет.

*Уровень деловой активности* сложился за счет положительной динамики числа заключенных договоров. Так, стабильный рост наблюдался более чем в 20% компаниях на протяжении 6 мес. впервые с 2015 г. Кроме того, сказалось максимально сниженное за последние 1,5 года давление таких факторов как неплатежеспособность заказчиков и недостаточный спрос, которые отметили 15 и 17% респондентов. В 2020 г. эти показатели были 23 и 29% соответственно. Отразилась на нем и высокая загрузка производственных мощностей.

Также зафиксирован высокий уровень кредитной активности: с 2020 г. по II кв. 2022 гг. соотношение средней доли кредитующихся и некредитующихся строительных организаций составляло 80% к 20%. В то же время до 2020 г. эти показатели были 73 к 27% соответственно.

И, наконец, отразилась рекордная инфляционная динамика в части сложившегося уровня цен на строительно-монтажные работы: по итогам первого полугодия рост цен продолжался в 60% компаниях. В 2019-20 гг. – в 47%; в 2021 г. – в 50%.

При этом краткосрочные перспективы развития показали нарастание пессимизма во все еще положительных оценках предпринимательских ожиданий. Так, изменение Индекса бизнес-потенциала (ИБП) отрасли указывает на высокую вероятность сжатия деловой активности уже в III кв. 2022 г.

**Несмотря ни на что**

В целом обобщенные результаты обследования состояния делового климата строительных организаций России указали на сохранение темпов производственной активности на самом высоком среднесрочном уровне по итогам I полугодия.

При этом совокупность применяемых упреждающих мер и стабилизационных «инструментов», направленных на нормализацию и сдерживание негативных тенденций со стороны внешней конъюнктуры, сохранили большинство ключевых показателей в максимально благоприятном для них диапазоне.

Главный индикатор ― *Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ)* по итогам I полугодия зафиксировался на отметке -12%, продолжая удерживаться на одном из самых позитивных значений.

*Индекс делового климата (ИДК)* закрепился на отметке 99,9%, отражая повышенный ритм деловой активности и достаточно стабильную производственную и финансово-экономическую ситуацию в организациях.

Причем отдельные показатели и компоненты ИДК, например, характеризующие динамику производства и ее неотъемлемые составляющие, указывают на достаточно высокий производственный потенциал, поддержанный соответствующим уровнем спроса.

Определяющую роль в отраслевом развитии и непосредственно динамике ИДК сыграл *портфель заказов*, увеличение которого было стабильным все 6 мес. Так, в течение января-июня рост числа договоров продолжался в 21% строительных компаниях. Последний раз положительные темпы роста показателя наблюдались лишь в начале 2015 г.

Также весомое влияние на ИДК оказали совокупные оценки *текущей занятости*, сохранившие масштабное замедление долгосрочной тенденции сокращения численности в строительных организациях. Баланс оценок данного показателя закрепился в диапазоне минимальных значений для отрасли -4%, в то время как в 2021 г. -6%.

Динамика индекса поддерживалась вкладом компонента – *«физический объем работ»*. Так, по итогам II кв. его увеличение констатировали 26% респондентов против 27%, в которых он сокращался. Но, несмотря на смещение показателя в отрицательную зону, его полугодовой результат соответствовал среднему значению 2021 г. – баланс составил -1%.

Рекордный результат продолжил демонстрировать показатель *загрузки производственных мощностей*, значение которого зафиксировалось на самом высоком уровне за последние несколько лет и составило 66%. На конец 2021 г. период обеспеченности заказами строительных организаций составил 8 мес.

Выработанный к началу 2022 г. уровень сопротивляемости строительного сегмента сопровождался последовательным ослаблением, отражая специфику возрастающей нагрузки со стороны новых и не вполне регулируемых рисков. *Рискоустойчивость* строительных компаний, формально оставаясь высокой по итогам первого полугодия, оказалась максимально близка к полной утрате своего статуса. Индекс рискоустойчивости (ИРУ) практически вплотную сблизился с границей перелома, достигнув во II кв. критического значения 99,9%.

*Бизнес-потенциал* строительных компаний, оставаясь низким, в течение двух кварталов демонстрировал понижательную динамику.

При этом траектория ИБП указывает на предстоящий спад, отражая возросшую неуверенность увеличившейся доли руководителей подрядных организаций сохранить производственную и финансово-экономическую активность своих компаний в первые месяцы II полугодия на достигнутом уровне. ИБП во II кв. снизился с 99,8% до 99,4%, набранных по итогам 2021 г.

Можно заключить, что во II кв. прогноз на снижение бизнес-потенциала строительных компаний связан с высокой вероятностью уменьшения числа заключенных договоров, сжатия собственных финансовых средств организаций (ОСФР), подавления инвестиционной активности, а также спада физического объема работ, ожидаемые оценки по которым оказались хуже, чем в начале года, практически в 2 раза. Балансовые значения этих индикаторов за 2 квартала снизились в среднем на 3-6%.

Наибольший спад оптимизма – на 6% произошел в части ожидаемой динамики портфеля заказов, физического объема работ и ОСФР. А самая негативная ситуация в траектории настроений зафиксирована в плановых оценках изменения инвестиционной активности – баланс изменения составил -4%.

**Динамика цен**

По итогам I полугодия 2022 г. строительный сегмент вышел на новые пиковые значения, характеризующие текущую и ожидаемую инфляционную динамику цен на *строительно-монтажные работы* (СМР). В течение I полугодия было зафиксировано новое ускорение их темпов: балансовое значение составило по итогам II кв. +59% против +51% в IV кв. 2021 г. Доля респондентов, отмечавших данную тенденцию, во II кв. достигла 60%.

Максимально высокой оба квартала сохранялась динамика цен на *строительные материалы*, что констатировали 83% респондентов. Тем не менее, впервые во II кв. по сравнению с IV кв. 2021 г. их темпы несколько замедлились: баланс оценки изменения показателя скорректировался на 2% до +81% против +83%.

При этом рост цен в III кв. на материалы ожидали более чем в 80% строительных компаний против 16%, в которых сообщили об их возможном замедлении.

**Оглянувшись назад**

Подведя итог можно сделать вывод, что по относительной позитивности экономических бизнес-настроений руководители строительных организаций занимают лидирующую позицию среди респондентов из других базовых отраслей экономики. И если бы не две негативные составляющие – акцентированный текущий и ожидаемый рост цен на СМР и заметное ухудшение прогнозных ожиданий относительно состояния делового климата, можно констатировать, что в I полугодии экономический вид деятельности «строительство» функционировал в условиях достаточно благоприятной экономической конъюнктуры.

Причем по таким показателям, как число заключенных договоров, спрос на строительные услуги и общий объем СМР, оценки респондентов зачастую превышали или соответствовали среднегодовой динамике этих показателей в «тучные» для строительства периоды. Даже такой весьма тревожный для строительства индикатор, как численность занятых во II кв. показал достаточно спокойную динамику найма и выбытия персонала.

А выявленный во II кв. среднеотраслевой уровень загрузки мощностей в 66% и вовсе стал одним их самых высоких за все время проведения конъюнктурных опросов, начиная с 1995 г.

Вместе с тем, заметное ухудшение ценовой составляющей и далеко не благоприятные прогнозы на ближайшую перспективу наносят существенный удар по общей конъюнктуре строительного рынка, даже при относительном равновесии спроса и предложения на строительные услуги. Так, 56% респондентов сообщили о негативном влиянии фактора «высокая стоимость материалов» на строительный бизнес, как о главном ограничителе роста производства.

При этом, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за январь-май по сравнению с соответствующим периодом прошлого года возросла на 105,1%. И несмотря на то, что все базовые виды экономической деятельности, кроме розничной торговли, показали за этот период позитивный рост, такие высокие темпы характерны только для строительства.

Абсолютным драйвером общего роста объемов выполненных работ в строительстве стал его жилищный сегмент. Так, за январь-май темп роста ввода в действие жилых домов составил 154,6%. Это выдающийся результат за первые 5 мес. текущего года.

В принципе, подобный позитивный экономический маршрут строительной отрасли в I полугодии был абсолютно ожидаем и предсказуем. Тем более, что большинство респондентов в конце прошлого – начале текущего года прогнозировали именно такую ситуацию.

Во-первых, сказалось «громкое эхо» получения льготной ипотеки в начале 2020 г., когда она попала под ажиотажный спрос населения. А учитывая среднюю продолжительность строительного цикла многоквартирных домов, преимущественно именно в текущий период наступил срок их ввода в эксплуатацию.

Во-вторых, во время ковидных и других форс-мажорных периодов Правительство РФ постоянно оказывало строительству регуляторную помощь в виде антикризисных мер, в том числе направленных на устранение излишних административных барьеров и сокращение строительного цикла.

В-третьих, 2021 г. статистически был довольно удачным и для покупателей жилья, и для самих строителей. Помимо продолжавшегося льготного ипотечного кредитования у населения в прошлом году впервые за последние 8 лет заметно выросли реальные располагаемые денежные доходы – на 3% по сравнению с 2020 г. Вдобавок люди получили некоторый финансовый бонус из-за резкого сокращения затрат на внутренний и зарубежный отдых в результате коронакризиса. Эти средства частично были направлены на приобретение жилья, в том числе и в инвестиционных целях.

**Что будет дальше**

На данный момент, к сожалению, есть основание предполагать появление некоторого понижательного экономического тренда на строительном рынке до конца текущего года.

Одним из основных негативных сюжетов наверняка станет ожидаемое снижение реальных располагаемых денежных доходов населения. Так, большинство экономических регуляторов и экспертов прогнозируют падение реальных доходов в текущем году на 6,5-9%, что означает около 5 трлн руб. выпадающих доходов людей по сравнению с 2021 г. По сопоставимости с затратами федерального бюджета на 2022 г. это значение чуть меньше, чем все расходы государства, предусмотренные в бюджете по разделу «социальная политика».

Понятно, что часть этих выпадающих доходов не попадет на строительный рынок. Но главное, что при снижении доходов довольно значительная часть населения всегда меняет свою модель потребительского поведения, перенося покупку дорогостоящих товаров, включая жилье, в отложенный спрос и одновременно увеличивая сбережения. Поэтому спрос на строительные услуги со стороны населения снизится со всеми вытекающими последствиями для жилищного строительства.

Вряд ли сможет поддержать строительную отрасль и производственное строительство. При ожидаемом снижении ВВП страны в текущем и следующем году государство и экономические агенты в первую очередь будут сокращать свои финансовые издержки за счет уменьшения затрат на новое строительство, при этом замораживая уже начатые стройки.

Правда, есть все основания предполагать, что, уже начиная с текущего года и далее, будет заметно увеличено финансирование инфраструктурных объектов, в том числе за счет средств ФНБ. Это абсолютно правильный экономический маневр в период экономической рецессии, позволяющий не только несколько стабилизировать доходы и занятость населения, но и содействовать росту мобильности людей, в том числе для поиска новых рабочих мест. Однако данный строительный сегмент не сможет компенсировать возможные потери в жилищном и производственном строительстве.

Подытожив все выше сказанное, оценочно в ближайшее время ожидается абсолютно не критическое снижение деловой активности на строительном рынке, с последующей фазой подъема на границе 2023-24 гг.

Это будет связано с ростом доходов населения, изменением логистики поставок с западного направления на восточное при обновлении строительной техники, строительных материалов и акцентированного включения процесса импортозамещения по всей цепочке строительного цикла. Также позитивно скажется и поддержка государством и ЦБ РФ льготного ипотечного кредитования и благоприятный предпринимательский климат в строительном комплексе.

Эвелина Ларсон, по материалам НИУ ВШЭ

# 28.08.22 АНСБ. Дольщики, садики, дороги, откатики… Воруют!

Несмотря на летний сезон, Генеральная прокуратура продолжает находить и наказывать тех, кто обманывает и простых людей, и государство.

*2 июня в Ульяновской области направлено в суд уголовное дело о хищении более 984 млн руб. у участников долевого строительства.*

Директор ООО «Максима» организовал рекламную компанию, предлагая гражданам приобрести квартиры в возводимом фирмой многоэтажном доме по ул. Буинской в г. Ульяновске. При этом значительную часть поступивших денежных средств он израсходовал на иные цели, в результате причинив с января 2010 г. по июнь 2020 г. участникам долевого строительства жилья имущественный ущерб на сумму более 984 млн руб.

Кроме того, в 2014-2016 гг., действуя вопреки интересам возглавляемой коммерческой организации, он заключил с двумя юридическими лицами ряд ДДУ в строительстве, цена квартир по которым была занижена на 80,7 млн руб.

На имущество обвиняемого наложен арест на общую сумму более 111 млн руб.

*В Липецкой области подрядчик заплатит штраф за неисполнение обязательств по строительству корпуса детского сада.*

В декабре 2020 г. между детским садом и подрядчиком заключен муниципальный контракт стоимостью свыше 66 млн руб. на выполнение работ по строительству корпуса яслей на 60 мест, срок которого заканчивался 15 сентября 2021 г.

Однако предусмотренные контрактом 35% работ на сумму 23 млн руб. своевременно и в полном объеме не были выполнены, что повлекло его расторжение в одностороннем порядке по инициативе заказчика.

В связи с этим, прокуратурой Елецкого района в отношении строительной организации возбуждено дело об административном правонарушении, мировым судом юридическому лицу назначено наказание в виде штрафа в размере 12 млн руб.

В настоящее время строительство корпуса детского сада возобновлено другим подрядчиком.

*8 июня в Омске возбуждено уголовное дело о халатности при реализации национальных проектов.*

Должностными лицами департамента строительства администрации г. Омска допущено нарушение сроков подготовки проектной документации, строительства и ввода в эксплуатацию 6 детских садов на 990 мест.

Они не осуществляли надлежащий контроль за исполнением работ по подготовке проектной документации и выполнением инженерных изысканий, строительству объектов, не принимали меры по взысканию неустойки в судебном порядке и понуждению подрядчиков выполнить работы в установленные контрактами сроки.

*В Московской области возбуждено уголовное дело о хищении свыше 89 млн бюджетных средств.*

В 2019 г. между администрацией Коломенского ГО Московской области и коммерческой организацией ООО «Стройактив» в рамках нацпроекта «Образование» был заключен муниципальный контракт на выполнение работ по строительству школы на 525 мест, расположенной в Коломенском ГО Московской области. Финансирование работ осуществлялось за счет средств бюджетов Московской области и городского округа.

Во исполнение условий контракта заказчик перечислил подрядчику свыше 101 млн руб. Однако в установленные контрактом сроки строительство подрядчиком не завершено, остаток неотработанного аванса заказчику не возвращен, чем причинен ущерб местному бюджету на сумму свыше 89 млн руб.

*10 июня в Удмуртии вынесен приговор по уголовному делу о хищении средств при продаже недвижимости.*

С марта 2011 г. по апрель 2016 г. местная жительница получала от граждан денежные средства, оформляя это договорами займа или инвестиций в строительство, хотя заведомо не намеревалась предоставлять жилье.

От ее действий пострадали 94 человека, у которых она в общей сложности похитила более 52 млн руб. Причиненный потерпевшим ущерб возмещен частично.

Суд назначил женщине наказание в виде 5 лет 10 мес. лишения свободы с отбыванием в исправительной колонии общего режима. Также судом удовлетворены гражданские иски потерпевших на сумму более 34 млн руб.

*В Нижегородской области оштрафован директор подрядной организации на сумму более 2,7 млн руб.*

В рамках исполнения мероприятий нацпроекта «Демография» между районной администрацией и ООО «ИСБ» заключен муниципальный контракт на строительство детского дошкольного учреждения в рабочем поселке Выездное на 80 мест стоимостью свыше 130 млн руб. со сроком исполнения обязательств до ноября 2021 г.

Вместе с тем подрядчиком в установленный срок предусмотренное контрактом строительство не завершено.

*15 июня на Камчатке суд вынес приговор по уголовному делу о взяточничестве и превышении должностных полномочий.*

Бывший генеральный директор АО «Тепло Земли» Денис Сердобольский в 2017 г. получил от руководителя коммерческой организации через посредника 5 млн руб. Деньги передавались за согласование использования на объекте материала, не предусмотренного проектной документацией на строительство очистных сооружений с сетями канализации в п. Термальный Камчатского края.

В результате субсидии из федерального бюджета в сумме более чем на 63 млн руб. были израсходованы неэффективно.

Он же, находясь под домашним арестом по другому уголовному делу, в ноябре 2020 г. получил 500 тыс. руб. от директора организации за заключение договора подряда на выполнение строительно-монтажных работ, беспрепятственную их приемку и своевременную оплату.

Суд приговорил Сердобольского к 12 годам лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии строгого режима со штрафом в размере 10,5 млн руб. Он также лишен права занимать должности на государственной службе и в органах местного самоуправления, связанные с выполнением организационно-распорядительных и административно-хозяйственных функций, сроком на 10 лет. Судом обращено взыскание на арестованное имущество подсудимого на сумму более 2 млн руб.

*18 июня в Забайкальском крае директор строительной компании оштрафован за несвоевременное строительство школы.*

В августе 2019 г. ГКУ «Служба единого заказчика» Забайкальского края и АО специализированный застройщик «Региональное управление строительства» заключили государственный контракт на строительство в срок до 1 ноября 2021 г. школы на 1,1 тыс. мест в краевом центре стоимостью 1 млрд руб.

Подрядчик нарушил срок исполнения контракта, что повлекло затягивание ввода социально значимого объекта в эксплуатацию.

Прокуратура возбудила в отношении директора АО дело об административном правонарушении, ему назначен штраф в размере 834 тыс. руб.

*22 июня в Белгородской области оштрафована подрядная организация, которая в срок не построила фельдшерско-акушерские пункты.*

Областным ГБУ «Управление капитального строительства Белгородской области» с ООО «ПромАгроСтрой» заключены муниципальные контракты на строительство трех фельдшерско-акушерских пунктов в Губкинском ГО.

Обязательства по контрактам подрядчик в установленные сроки не исполнил. Прокуратурой в отношении подрядной организации возбуждено 3 дела об административном правонарушении, виновное лицо оштрафовано на общую сумму более 8 млн руб.

*28 июня в Красноярске направлено в суд уголовное дело о мошенничестве при строительстве автодорожного моста через р. Енисей.*

Обвиняемый разработал преступную схему по увеличению выкупной стоимости объектов, изъятых для государственных нужд. С 2016 г. по 2018 г. он на земельных участках, предназначенных под застройку, незаконно возводил новые объекты и производил реконструкцию отдельно стоящих строений и сооружений, ранее изъятых для государственных нужд. Он получал на них необходимую техническую документацию, сообщая кадастровому инженеру ложные сведения, а также самостоятельно производил их оценку, чтобы новая стоимость объектов превышала ранее проведенную оценку на момент их изъятия.

На основании этих документов мужчина обращался в суд с требованием о взыскании с местного бюджета не учтенной при взыскании стоимости объектов. В результате муниципальному образованию причинен ущерб на сумму более 32 млн руб.

*29 июня в Красноярском крае направлено в суд уголовное дело о злоупотреблении должностными полномочиями при строительстве жилых домов.*

С 2013 г. по 2020 г. руководитель ООО «ЭкоПром» заключал ДДУ в строительстве ЖК «Ярослав». Он должен был построить 3 многоквартирных дома в Советском районе г. Красноярске. Однако взятые на себя обязательства перед гражданами не выполнил, полученные средства использовал не по целевому назначению.

В результате платежеспособность организации ухудшилась, что привело к прекращению строительства домов и признанию предприятия банкротом. Злоумышленником причинен ущерб 539 гражданам в размере свыше 864 млн руб.

На имущество обвиняемого наложен арест на общую сумму более 101 млн руб. ППК «Фонд развития территорий» принято решение о завершении строительства домов за счет бюджетных средств.

*1 июля в Севастополе направлено в суд уголовное дело о хищении 279 млн руб. при выполнении госконтрактов по реконструкции спортивно-оздоровительного комплекса и ледового катка.*

В декабре 2019 г. в рамках реализации ФЦП «Развитие физической культуры и спорта в РФ на 2016-2020 гг.» ГБУ г. Севастополя «Единая дирекция капитального строительства» с ООО «АСГАРД» заключен госконтракт на выполнение строительно-монтажных работ по реконструкции СОК им. 200-летия Севастополя.

Общая стоимость контракта составила более 1,6 млрд руб. Заказчиком на счет подрядчика был перечислен авансовый платеж в размере 50%. Генеральный директор ООО «АСГАРД» похитил часть аванса – около 227 млн руб.

Кроме того, в рамках реализации той же ФЦП в июле 2020 г. с тем же подрядчиком был заключен госконтракт на строительство крытого катка с искусственным льдом стоимостью свыше 913 млн руб. По данному контракту на счет ООО «Асгард» заказчиком был внесен авансовый платеж в размере 50%, а в августе – сентябре 2020 г. генеральный директор похитил 52 млн руб.

Обвиняемый возместил причиненный материальный ущерб.

*14 июля в Орловской области суд вынес приговор по уголовному делу по уголовному делу о хищении денежных средств дольщиков.*

Директор ООО «Унистрой-Орел» совместно с сотрудниками аффилированной ему организации, уголовное дело в отношении которых выделено в отдельное производство, не выполнили свои обязательства по ДДУ в строительстве жилого дома в Северном районе г. Орла. Срок сдачи многоквартирного дома был установлен на август 2020 г., однако на объекте выполнены только первоначальные работы, вырыт котлован и забиты сваи, после чего строительство было завершено. В результате 71 дольщику причинен материальный ущерб в общей сумме более 67 млн руб.

Суд назначил ему наказание в виде 6 лет лишения свободы с отбыванием наказания в исправительной колонии общего режима, со штрафом в размере 500 тыс. руб.

*В Вологодской области перед судом за злоупотребление полномочиями предстанет бывший руководитель строительной организации.*

Руководитель организации, которая в соответствии с муниципальным контрактом осуществляла строительство многоквартирного дома, предназначенного для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, при наличии отрицательного заключения на проект строительства жилого дома возвел его с нарушением строительных и технических норм. При этом предоставил заказчику на согласование проектную и сметную документацию, отличную от проекта, на основании которого производились строительные работы.

Кроме того, он организовал оформление документов, содержащих ложные сведения о соответствии построенного объекта капитального строительства проектной документации, строительным нормам и правилам; обеспечил приемку указанного объекта приемочной комиссией, с подписанием акта о приемке оконченного строительством объекта для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

В результате жилой дом построен с многочисленными нарушениями технических и строительных норм, в связи с чем пригоден для проживания только после проведения ремонта, стоимость которого оценивается в сумму более 12 млн руб. Гарантийные обязательства по устранению выявленных дефектов строительства, коммерческая организация не выполнила, поскольку признана банкротом.

В рамках уголовного дела прокуратурой области заявлен гражданский иск о возмещении ущерба, причиненного муниципальному заказчику в размере более 101 млн руб. На имущество обвиняемого наложен арест на сумму более 170 млн руб.

*27 июля по требованию прокуратуры Ульяновской области организация возвратила в бюджет средства, похищенные при исполнении контракта в рамках реализации мероприятий нацпроекта.*

Генеральный директор ООО «Грааль», представив в заявке на участие в электронном аукционе фиктивные документы о якобы наличии у коммерческой организации опыта при выполнении аналогичных работ, организовал заключение с муниципальным бюджетным учреждением в рамках нацпроекта «БКАД» контракта на строительство автодороги по ул. Маслова в Засвияжском районе г. Ульяновска.

Невыполнение юридическим лицом своих обязательств повлекло с ноября 2019 г. по декабрь 2020 г. причинение бюджету Российской Федерации материального ущерба на сумму более 44,5 млн руб.

В результате указанный контракт признан недействительным, а ООО «Грааль» полностью возместило государству причиненный вред и выплатило проценты за незаконное пользование бюджетными средствами.

Иоланта Вольф

# 28.08.22 АНСБ. Чем дальше в Нацпроекты, тем жирней посадки

Прокуроры ежедневно следят за реализацией нацпроектов, пресекая тысячи и тысячи нарушений.

По поручению Генерального прокурора РФ Игоря Краснова на постоянной основе осуществляется *надзорное сопровождение реализации национальных проектов.*

Так, в Красноярском крае благодаря принятым мерам прокурорского реагирования 40 семей из аварийных домов получили благоустроенные квартиры *(нацпроект* *«Жилье и городская среда»).*

В Арбитражном суде Республики Калмыкия прокурор добился признания недействительным дополнительного соглашения в части увеличения срока выполнения работ по ремонту автодороги в Элисте *(нацпроект «БКАД»).*

К административной ответственности в виде штрафа на общую сумму свыше 426,2 млн руб. привлечены виновные лица в связи с нарушением сроков исполнения работ по проектам «БКАД» (Республика Хакасия, Ставропольский край), «Жилье и городская среда» (республики Адыгея, Тыва, Архангельская, Оренбургская, Калужская области), «Демография» (Саратовская область), «Здравоохранение» (Новосибирская, Омская, Пензенская, Самарская области), «Культура» (Нижегородская область), «Образование» (Липецкая область), 1 лицо дисквалифицировано (Пермский край) и др.

В Ульяновской области утверждено обвинительное заключение по уголовному делу, возбужденному по факту хищения руководителем организации-подрядчика свыше 45,3 млн руб., полученных в качестве аванса по контракту на строительство дороги и частично легализованных путем приобретения ряда объектов недвижимости *(нацпроект «БКАД»).*

В Костромской области возбуждено уголовное дело в связи с оплатой завышенных объемов работ на сумму более 2,9 млн руб. при выполнении комплекса мероприятий по ремонту улично-дорожной сети *(нацпроект «БКАД»).*

В Орловской области утверждено обвинительное заключение по уголовному делу по факту хищения руководителем подрядной организации свыше 76 млн руб., выделенных на реконструкцию трех мостовых сооружений, путем перечисления их на счета «фирм-однодневок» *(нацпроект «БКАД»).*

Кроме того, по поручению Игоря Краснова ведется *надзорное сопровождение строительства и капитального ремонта объектов образования*.

Так, в текущем году для устранения допущенных при выполнении мероприятий в рамках нацпроектов «Демография» и «Образование» нарушений уполномоченным должностным лицам органов государственной власти, руководителям заказчиков и организаций-подрядчиков внесено свыше 40 представлений, начато 16 административных производств. По результатам рассмотрения актов прокурорского реагирования 18 лиц привлечены к дисциплинарной и административной ответственности. По материалам прокурорских проверок возбуждены 2 уголовных дела. О недопустимости правонарушений предостережены 11 должных лиц.

С начала 2022 г. удалось ввести в эксплуатацию 7 объектов образования в Хабаровском крае, Астраханской, Воронежской, Курганской, Курской, Оренбургской областях.

В Самарской области возбуждено уголовное дело после того, как контракт по возведению детского сада на 145 мест не был исполнен.

В Ставропольском крае были приняты фактически не выполненные работы по строительству здания школы, ущерб составил 1,3 млн руб. Начато уголовное преследование виновных лиц.

В Ивановской области к административной ответственности привлечен директор организации-подрядчика, которая не построила в срок дошкольное образовательное учреждение на 240 мест. Ему назначено наказание в виде штрафа в размере 229 тыс. руб.

Для завершения строительства школы в Ростове-на-Дону в отношении генерального директора подрядной организации возбуждено дело об административном правонарушении, которое находится на рассмотрении. Руководителю общества внесено представление об устранении нарушений закона.

Проверки продолжаются.

Иоланта Вольф

# 28.08.22 АНСБ. Дольщики получают жилье…

Проблемное и долгожданное, но свое – благодаря принятым прокуратурой мерам дольщики, наконец, обретают жилье.

*10 июня в Омске восстановлены права участников долевого строительства.*

В 2017 г. планировалось ввести в эксплуатацию многоквартирный дом по ул. 70 лет Октября в Омске, строительство которого осуществлялось с привлечением денежных средств граждан на условиях долевого участия, но в отношении застройщика – ОАО «ТПИ «Омскгражданпроект» была инициирована процедура банкротства.

Застройщиком привлечены средства 15 граждан, но в рамках заключенного в ходе процедуры банкротства мирового соглашения в 2021 г. 9 гражданами получены денежные компенсации.

Для восстановления прав граждан прокуратурой был принят комплекс мер реагирования в связи с несоблюдением застройщиком сроков передачи жилых помещений. В адрес застройщика прокурором вносились представления. Вопрос защиты прав дольщиков систематически обсуждался на заседаниях межведомственной рабочей группы в прокуратуре Омской области, на заседания также приглашались граждане, вложившие деньги в строительство дома.

В результате дом был достроен и введен в эксплуатацию.

*17 июня в Свердловской области восстановлены права граждан, пострадавших от действий недобросовестного застройщика.*

В Нижнем Тагиле состоялась церемония вручения ключей владельцам квартир в многоквартирном доме в районе ул. Чайковского-Ильича-Тимирязева, на протяжении нескольких лет считавшимся «проблемным» объектом строительства.

ООО «СУ-1» с 2016 г. осуществлялось строительство двух многоквартирных жилых домов. На момент приостановки работ дом №1 находился в строительной готовности 80%, дом №2 – 3-5%. В феврале 2020 г. Арбитражный суд Свердловской области признал застройщика банкротом.

В результате проводимых прокуратурой региона и правительством Свердловской области совещаний был выработан механизм оказания поддержки гражданам, пострадавшим от действий недобросовестного застройщика. Дома были включены в Единый реестр проблемных объектов региона.

В июне 2021 г. дом №2 был исключен из Единого реестра в связи с выплатой ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» пострадавшим компенсации на общую сумму свыше 42 млн руб.

В отношении дома №1 наблюдательным советом ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в марте 2021 г. было принято решение о финансировании завершения строительства. В апреле 2022 г. объект введен в эксплуатацию.

Из 68 квартир дольщикам уже переданы 55 квартир, еще трое граждан получили выплату суммы по договорам, по оставшимся помещениям идет процедура передачи жилья.

*4 июля в Астраханской области восстановлены права участников долевого строительства.*

Строительство одного из многоквартирных домов в г. Астрахань осуществлялось с привлечением денежных средств более 70 граждан свыше 5 лет.

В связи со сменой застройщика срок строительства продлевался, дата ввода здания в эксплуатацию неоднократно переносилась, объект был включен в региональный реестр «проблемных» домов.

Для восстановления прав граждан прокуратурой был принят комплекс мер реагирования в связи с несоблюдением сроков передачи жилых помещений. В результате дом достроен и введен в эксплуатацию.

*11 июля в Ханты-Мансийском АО строящийся за счет денежных средств участников долевого строительства жилья дом введен в эксплуатацию.*

В феврале 2021 г. решением Арбитражного суда автономного округа застройщик многоквартирного дома в жилищном комплексе «Любимый» в г. Сургуте признан банкротом, что повлекло включение дома в Единый реестр проблемных объектов.

В декабре 2021 г. между указанной организацией и строительной компанией города заключен инвестиционный договор о реализации проекта по достройке многоквартирного дома.

Выявленные в ходе общественной приемки замечания инвестором оперативно устранены, 29 июня 2022 г. многоквартирный дом введен в эксплуатацию. Ведется подготовка к передаче квартир гражданам.

В настоящее время дом исключен из Единого реестра проблемных объектов.

Иоланта Вольф

# 28.08.22 ИА Строительство. Цифровизация: государство пытается подать пример, а что делает бизнес?

Автор: Владимир Гурвич

Цифровизация строительной отрасли постепенно становится ключевым направлением ее развития

Перед стройкомплексом страны сама жизнь поставила задачу по резкому повышению уровня эффективности. Если это не случится в относительно ближайшей перспективе, масштабы строительства могут начать серьезно снижаться.   Одним из основных способов это сделать связано с максимальной цифровизации отрасли. Мы неоднократно писали на эту тему, но вопрос настолько актуальный, что приходится возвращаться к нему снова и снова. Тем более проблем здесь столько, что освещать их придется еще долго.

Цифровизация по максимуму

Сегодня роль закоперщика цифровизации строительной отрасли во многом взяло на себя государство. Это отнюдь не случайно, так как оно ясно понимает, какие угрозы и риски стоят перед нею.

По словам заместителя министра строительства и ЖКК Константина Михалика, стоит задача о максимальной цифровизации всех функций строительного процесса. Сегодня это приоритетное направление, инструмент для быстрого, эффективного и предельно безболезненного перехода к новой модели строительства. Фундаментом же этого процесса является технология информационного моделирования (ТИМ).

По мнению чиновника, то, что цели определены верно, уже подтверждается практикой. 22% строительных компаний используют эту технологию. Проблема тут в том, что они применяют уже давно созданное, преимущественно зарубежное ПО. Нам же сейчас нужны отечественные решения, которые должны быть не хуже иностранных. Мешает их более активному внедрению то, что каждая компания создает свой отдельный продукт, но для снятия проблемы в комплексе требуются совместные усилия. Только в этом случае удастся решить главную задачу – перейти к использованию ТИМа по всему циклу, включая стадию эксплуатации уже построенных зданий.

Было бы неверно утверждать, что все сводится только к постановке задач. Государственные органы в меру своих сил пытаются работать в этой цифровой парадигме. Как рассказывает заместитель руководителя Центра компетенций Департамента строительства города Москвы Арина Рассказова, в последнее время в стройкомплексе столицы происходят знаковые перемены. Известно, что строительство считается одной из самых консервативных отраслей экономики. Еще совсем недавно весь огромный документооборот происходил исключительно на бумажных носителях. Об объемах этого процесса красноречиво говорят такие цифры: на документы для сооружения одного объекта уходило до 13 тыс пачек бумаги общей стоимостью в 6 млн рублей, расходовалось леса на 100 га, а это по территории 10 парков Зарядье. Для трансформации системы документооборота потребовалось 10 лет.

Для ускорения процесса в 2020 году в Департаменте создали Центр компетенций с целью ускорения и систематизации подходов к цифровизации работы. Началась оптимизация бизнес-процессов для реализации типовых проектов.

За прошедших полтора года на электронный документооборот переведены 150 объектов, свыше 1,5 тыс юр. лиц и более 9 тыс пользователей. Москва стала лидером в стране по вовлечению участников инвестиционного-строительного процесса в цифровой формат.

Что это реально дает? В 4 раза ускорился процесс согласования документации, улучшилось ее качества за счет автоматических проверок. По словам Арины Рассказовой, это только первые шаги, их будет еще немало, так как сегодня с большой скоростью разрабатываются новые программные продукты под потребности строителей.

Схожие процессы происходят и в других ведомствах города.  Ярослав Жаров, начальник отдела организации строительства и планирования НПЦ «Развитие города» департамента градостроительной политики свидетельствует: использование цифровых двойников в строительном процессе дает большие преимущества. Так, представители контролирующих органов могут инспектировать строительные площадки в режиме on-line, не приезжая туда. И это только одна, из целого ряда возможностей.

Страх перед переменами

По мнению Михаила Викторова, президента НОТИМ, то, что некоторые ведомства успешно используют цифровые технологии не случайно, сегодня государство в этом вопросе подчас более радикально, чем частный бизнес. У значительной же его части сохраняется страх перед переменами.

Это сильно вредит скорости и качеству процесса цифровизации отрасли. В этом же вопросе, по мнению президента НОТИМ, требуются решительные действия. Строительный комплекс подсажен на иглу зарубежного ПО, но время поменялось, стоит задача перехода на отечественные продукты. А он может занять от трех до пяти лет. И тут надо торопиться. Сегодня все отмечают низкое качество проектирования, ТИМ способно его улучшить. Уже есть реальные проекты, доказывающие большие преимущества ТИМа.

Одна из первоочередных задач – перевод бумажного документооборота в электронный вид. По словам Евгения Бузлаева, генерального директора компании Build Docs, законодательство позволяет уже сегодня отменить бумагу. Для этого необходимо создание единой информационной платформы и наличия ЭЦП.

Что представляют из себя бумажные носители? Это огромное кладбище данных. Их трудно находить, когда они рассредоточены   на большом числе бумажных документов. Вместо этого нужно создавать интеграционные информационные платформы и механизмы по обмену между ними информацией.

Следующий этап – формирование стандартов исполнительской документации. При этом не так уж важно, как будет выглядеть сам документ, важно, какие данные в нем содержатся. Это станет переходом к следующей стадии работы с информацией – свободному обмену ею, не зажатой различными стандартами. Хотя это перспектива не сегодняшнего дня, думать о ней стоит уже сейчас.

Еще один острый вопрос – интеграция цифровых платформ застройщика и банков. Пока они чаще всего действуют разрозненно. Но есть и положительные сдвиги.

Как рассказывает представитель Сбербанка Екатеринбурга Виктория Требушкина, после реформы системы финансирования жилищного строительства, на банки возложена ответственность за ходом строительных работ на объектах.  Возникает острая проблема качества мониторинга. Это ключевой вопрос для кредитной организации. Решить его способна цифровизация.

Был реализован пилотный проект с одной строительной компании. Банк получил доступ к ее документации, касающейся строящегося объекта. Это дало сразу много плюсов для банкиров.

Появилась возможность получать документы без разрешения строительной компании; тратит меньше времени на текущие операции; все формы заполняются в автоматическом режиме; банк может самостоятельно скачивать всю нужную информацию; за ситуацией на строке можно наблюдать на основе BIMа, что делает не нужным поездки представителей банка на стройку.

В итоге трудозатраты по контролю за строительством у банка сократились на 15%, а количество выездов на объекты – в два раза. Кроме того, снизились кредитные риски в рамках проектного финансирования.

Не хочется, а приходится

Как известно, государство пытается серьезно простимулировать внедрение цифровых технологий в строительный комплекс. С 1 января 2022 года использование ТИМа обязательно для компаний, выполняющих госзаказ. Сейчас по этой схеме работают 600 госзаказчиков, около 3 тыс проектов обязаны быть выполнены с применением технологии информационного моделирования. В Москве она активно применяется с 2018 года, в частности, на этой платформе работает фонд реновации.

Но это только начало. Сейчас в правительстве обсуждается законопроект, обязывающий работать в ТИМе для всех застройщиков. Дебаты идут по срокам введения этой нормы.

Для введения всеобщей «повинности» использования ТИМа есть важные основания.  Практика показывает, что в этом случае на 80% снижается бумажный документооборот, на 40% повышается точность в определение количества стройматериалов, существенно сокращается число ошибок при проектировании.

Важный ключ к успеху – стандартизации цифровых подходов. Создан ТК 505, который будет обобщать имеющий опыт в этом деле по всей стране, и вырабатывать единые стандарты. Впрочем, быстрой отдачи от этой работы ждать вряд ли стоит.

Проба пера

Не стоит преувеличивать успехи цифровизации, пока мы в основном на первоначальном этапе. По оценке Константина Булинского, заместителя гендиректора по IT компании Талан, 90% строительных компаний не готовы к работе в ТИМе.

Строительство далеко не самая продвинутая в стране отрасль в плане цифровизации, отмечает Антонина Люляева, руководитель направления Exon BIM в Gaskar Group. Да и сама Россия не входит в топ-10 стран по среднему уровне развития цифровых технологий, по этому показателю она занимает в мире 27 место. Темп внедрения у нас задают всего лишь 20 строительных компаний.

В целом же строительная отрасль крайне неоднородна по внедрению цифровых моделей, есть продвинутые компании, а есть такие, которые работают по лекалам середины прошлого столетия.

В тоже время постепенно зреет запрос на формирование единой цифровой среды, отмечает эксперт. Каждый день каждая строительная компания делает выбор – работать ли в новом формате или по старинке.

И, судя по всему, пока большинство выбирают старину. Сегодня только 5% проектов точно попадают в корзину по смете бюджета и по срокам строительства. Согласно едкому замечанию одного их знатоков вопроса, сегодня применение цифровых схем в строительстве чем-то напоминают ситуацию наличия мобильного телефона у Петра 1. Если бы он каким-то чудом стал бы его обладателем, то пользы от этого не было никакой, он бы никуда не мог бы с него позвонить, так как ни у кого такого аппарата больше не было бы. Вот так и с цифрой, можно создать внутри компании хорошую экосистему, но для связи с другими партнерами использовать ее зачастую невозможно, она не интегрирована с наружными партнерами.

Что же мы имеем на выходе. Сегодня в 100 российских городах не ведется никого строительства, в них люди просто физически не могут улучшать свои жилищные условия.  Вот вам и наглядный прием того, где мы сегодня находимся, и какой объем работ предстоит выполнить.

Владимир Гурвич

# 29.08.22 ЗаНоСтрой. Почему провалилась разработка Стратегии-2030 и кто же завершит работу над ошибками?

Дата, когда будет утверждена Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года, стала известна – это должно быть сделано до 15 ноября сего года. Так сказано в поручении Президента России Владимира Путина. За оставшееся время документ предстоит доработать с учётом итогов заседания Госсовета РФ и утвердить уже окончательно. Ответственным назначен председатель Правительства России Михаил Мишустин.

Затянувшаяся на долгие годы работа над Стратегией позволяет сделать неутешительные выводы о качестве планирования в строительной отрасли. Поэтому, считает наш добровольный эксперт из Новосибирска, изучить неудачный путь создания документа может быть полезно, чтобы выявить многие актуальные проблемы строительной отрасли, в том числе и в части работы системы саморегулирования.

Разработка и утверждение Стратегии, согласно распоряжению Правительства РФ от 16 августа 2018 года № 1697-р, входит в план мероприятий («дорожную карту») по развитию конкуренции в отраслях экономики страны. Однако за 4 года документ так и не был приведён к результату, который мог бы устроить и власть, и строительное сообщество.

Первый вывод, который можно сделать, состоит в том, что в отрасли практически отсутствует механизм нахождения консолидированного решения тех или иных вопросов. На заре работы над программой три года назад Минстрой России решил подойти к поставленной задаче с максимальным демократизмом, создав большое количество рабочих групп, в которые вошли все заинтересованные стороны. Это и представители застройщиков, и подрядчики в области строительства, изысканий, проектирования, и профильные чиновники, и экспертное сообщество, и представители смежных ведомств.

Однако уже вскоре стало ясно, что работа в таком формате плавно перетекает в известный вариант с тремя крыловскими персонажами, а воз останется на своём месте всерьёз и надолго. Тогда Минстрой, поддавшись на уговоры активной команды Национального объединения строителей, решил полностью передать разработку именно в НОСТРОЙ, решив, что саморегуляторы смогут выступить в качестве консолидирующей площадки, обеспечив в итоге баланс интересов.

Результат всем известен. Нацобъединение строителей так и не смогло подняться над узкими ведомственными и коммерческими интересами, превратив работу над Стратегией в откровенные попытки лоббирования интересов крупных девелоперских холдингов и собственного Аппарата. Итоговый результат не встретил одобрения ни в проектно-строительном сообществе, ни среди смежных ведомств, в том числе Минэкономики и Минфина. Всё это, вместе с откровенно сырым материалом и низким уровнем аналитического продукта заставило Минстрой фактически перечеркнуть первую версию Стратегии и начать работу заново уже своими силами.

Второй блин также оказался комом. В результате работы экспертов, которых собрал экс-замминистра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков, документ сократился с 300 страниц до 50-ти и существенно изменился по структуре. Заодно временные рамки были увеличены уже до 2035 года. Эта версия также оказалась неактуальной. Причиной стали, с одной стороны, экономические перемены в стране и мире, которые не вошли в Стратегию, но также требовали учёта, а с другой стороны – перестановки и смена приоритетов в самом министерстве.

Дальше работой над Стратегией занимались РСПП и НОПРИЗ, пытаясь доработать и изменить положения документа в соответствии со своим видением. При этом после каждой итерации находились всё новые замечания, и всё новые несогласные с предложенными подходами участники рынка. Что же касается самого строительного сообщества, то оно стало воспринимать документ и вовсе в ироничном ключе, уже не рассчитывая, что тот когда-нибудь в обозримом будущем будет доделан.

Тем не менее, власти страны, скрепя сердце и скрипя зубами, вынуждены дорабатывать Стратегию до работоспособного состояния. О ней шла речь в докладе заместителя председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина на заседании рабочей комиссии Государственного совета по направлению «Строительство, ЖКХ, городская среда», которое состоялось 16 июня в ходе Петербургского международного экономического форума. А 21 июня теме разработки Стратегии было посвящено заседание президиума Государственного совета, которое состоялось под председательством Главы государства.

Стоит отметить, что в документе появились несколько новых концепций, которые ранее не декларировала ни одна из сторон. Это, например, кластерный подход к развитию регионов, когда меры поддержки жилищного строительства принимаются с учётом фактической ситуации в субъектах. В рамках этого подхода может быть выделено семь основных региональных кластеров по таким показателям, как динамика спроса и предложения жилья, а также общим факторам, значимым для развития рынка жилья – начиная от динамичных рынков Москвы и Московской области и кончая рынками с активным снижением потребителей – например, Камчатский и Хабаровский края.

Второй идеей стало развитие проектного подхода к управлению экономикой, в частности, предложение о формировании пятилетних планов реализации строительных проектов в таких сферах, как жилищное и дорожное строительство. Очевидно, что в дальнейшем практика формирования таких программ будет расширена.

Ещё одной новинкой стало появление так называемого «инфраструктурного меню», куда вошёл перечень источников для модернизации инфраструктуры: целевые бюджетные кредиты, инфраструктурные облигации, предоставление средств Фонда национального благосостояния Фонду ЖКХ, реструктуризацию бюджетных кредитов, финансирование объектов с опережающими темпами строительства, субсидирование процентной ставки на досрочное исполнение контрактов, инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ на развитие городской инфраструктуры.

В целом можно констатировать, что предыдущим участникам работы над Стратегией – представителям строительной отрасли и саморегулируемому сообществу – не удалось оставить в стороне узкий отраслевой взгляд и сгенерировать работоспособный документ. Финальный текст стал результатом работы, скорее всего, даже не экспертов Минстроя, а неких «мозговых трестов» (think tanks) российского Правительства, которые предпочитают не афишировать свою деятельность. Тест на способность самостоятельно ставить задачи пока отраслью был провален, осталось показать способность выполнять задания, которые спущены сверху.

# 30.08.22 За-Строй. Не так и страшен «чёрт»…

Как переход на систему эскроу-счетов повлиял на жизнь застройщиков и сферу строительства в России

В минувшем июле механизму финансирования долевого строительства с использованием эскроу-счетов исполнилось уже 3 года. Анализируем, что изменилось в работе девелоперов за это время, и оказался ли «чёрт» в виде эскроу-счетов таким страшным, каким его малевали.

Кончилась «малина»

Механизм проектного финансирования долевого строительства, предложенный государством ещё в 2018 году, несомненно, стал шоком для большинства застройщиков. После неприлично «свободных нулевых», когда дома можно было возводить без разрешения на строительство, квартиры порой продавались, едва на стройплощадку привозили первые кирпичи, а девелоперы то и дело бесследно исчезали с деньгами дольщиков, введение эскроу-системы казалось чем-то слишком логичным и строгим для полного абсурда и беспредела строительного рынка.

Тем не менее, строительная реформа 2018 года навсегда изменила статус-кво, и после годичного переходного периода, когда строительство можно было вести по старым правилам, а наиболее предприимчивые девелоперы получили разрешение на строительства порядка 6-ти миллионов квадратных метров, с июля 2019-го деньги дольщиков потекли напрямую в банки в обход карманов застройщиков.

Деваться некуда

С тех пор отечественные девелоперы уже прошли все стадии принятия неизбежного (отрицание, гнев, торг, депрессия) и сейчас, кажется, наконец, приближаются к принятию. Согласно анализу нынешнего рынка, около 80% проектов в крупных городах страны реализуется сегодня за счёт проектного финансирования и системы эскроу. Так, в Санкт-Петербурге из 8,6 миллиона квадратных метров строящегося жилья, 6,4 миллиона «квадратов» возводят, используя деньги дольщиков, хранящиеся на эскроу-счетах. В пригороде доля таких объектов и вовсе приближается к 100%.

Несмотря на то, что при малейшем колебании экономики, небольшая, но влиятельная группа застройщиков-диверсантов пытается лоббировать в Правительстве России временный доступ к эскроу-счетам или хотя бы их поэтапное раскрытие, в общей своей массе ёжики-девелоперы колются, плачут, но продолжают есть кактус, а точнее, строить дома, получая проектное финансирование в банках.

Не вешать нос!

То, что застройщики почувствовали дискомфорт при введении нового механизма, – вообще-то явление закономерное и нормальное. В конце концов, разрабатывая систему эскроу-счетов, государство старалось в первую очередь думать о рядовых дольщиках, которых недобросовестные девелоперы то и дело водили за нос, оставляя без крыши над головой. По прошествии трёх лет уже можно сказать, что радикальные перемены в сфере долевого строительства не только обезопасили покупателей квартир в новостройках, но и стандартизировали рынок, сделав его прозрачнее и ответственнее.

За эти годы инвестиции в недвижимость стали более конкретными, так как банки чаще одобряют финансирование компаниям с понятными проектами и проверенной репутацией. Это повлияло на монополизацию отрасли – на арене остались крупные и надёжные игроки, которых не пугали новые, ответственные правила игры. Таким образом, механизм эскроу стал жёстким, но эффективным фильтром для сомнительных застройщиков, которые могли поставить под угрозу средства дольщиков. В текущем моменте, такой подход может раздражать и доставлять неудобства, но в перспективе это дисциплинирует рынок и его участников, а значит, и положительно влияет на развитие индустрии.

Кроме того, проектное финансирование обеспечивает и стабильность строительства. Поскольку сегодня девелоперы возводят дома на деньги, выделяемые банками, стройка становится более предсказуемой, а темпы строительства больше не зависят напрямую от темпов продаж. Проводить расчёты и выстраивать рабочие процессы становится удобнее, так как объёмы финансирования теперь известны заранее и конкретны.

В то время как темпы продаж больше не влияют на сроки строительства, объём проданных лотов помогает корректировать стоимость проектного финансирования. Это происходит благодаря тому, что ставка по договору между банком и девелопером зависит от количества средств, которые дольщики вносят на эскроу-счета – чем больше денег, тем ниже ставка. При значительном накоплении средств, этот показатель может быть снижен вплоть до 0,01%. Получается, что механизм эскроу позволяет застройщикам экономить деньги, если они добиваются активных продаж.

А что думают эксперты?

Всё же, зависимость строительства от банковских ставок по-прежнему вызывает определенное беспокойство девелоперов. Когда в марте текущего года ставки взлетели выше 20%, даже лидерам отрасли пришлось пересмотреть свои планы на реализацию новых проектов. Пострадали и те девелоперы, которых резкое увеличение ставок застигло на ранних сроках строительства, и на эскроу-счетах их проектов не оказалось достаточно средств.

В целом, большинство экспертов отмечает, что введение проектного финансирования и эскроу-счетов позитивно отразилось на стройрынке.

Вот, к примеру, мнение руководителя проектов девелопмента Becar Asset Management Нины Экстер:

За 3 года большинство застройщиков адаптировались к новой системе взаимодействия с банками и чувствуют себя в ней комфортно. Основное преимущество эскроу – подтверждение надёжности строительной компании и спокойствие покупателя, даже на старте строительства. Из недостатков можно отметить высокие банковские ставки для застройщиков и сроки поэтапного поступления денег застройщику после закрытия работ. Это отражается на динамике строительства объектов.

С коллегой согласен директор по продажам Seven Suns Development Алексей Бушуев:

Проектов, которые возводятся по старым правилам, осталось не так много. Спустя 3 года, подводя промежуточные итоги, можно сказать, что переход на новые правила сказался на отрасли в целом положительно. За исключением одного момента: всё–таки нашему Правительству стоит ещё раз вернуться к вопросу о возможности поэтапного раскрытия эскроу-счетов. Это помогло бы застройщикам сократить издержки и, возможно, сроки возведения домов.

# 30.08.22 ЗаНоСтрой. Сергей Ренжин рассказал о том, как можно сделать мир лучше и как помочь подрядным компаниям, членам строительных и проектных СРО

Генеральный директор Союза «Уральское объединение строителей» (Союз «УОС», СРО-С-166-30122009), член Правления Союза «Лига проектных организаций» (Союз ЛПО, СРО-П-220-24082021) Сергей Ренжин назвал ситуацию в российском строительном комплексе уникальной. По его словам, сегодня процветает бизнес девелоперов, тех, кто заказывает строительство и продаёт готовые объекты. В то же время подрядные компании, которые своими руками возводят здания для заказчиков, пусть и держатся на плаву, но испытывают серьёзные трудности. Такой оценкой Сергей Васильевич поделился в [интервью](http://www.vestnikstroy.ru/articles/building/sergey-renzhin-zadacha-sro-sdelat-mir-luchshe/) журналу «Вестник». Наш добровольный эксперт из Екатеринбурга предлагает ознакомиться с другими идеями руководителя уральских СРО.

О подрядчиках и заказчиках

В 2021 году в Российской Федерации ввели в строй 90 миллионов квадратных метров жилья. Президент России Владимир Путин назвал эти показатели рекордными. Казалось бы, строители должны радоваться – больше прибыли! Однако есть другая сторона медали.

Подрядные компании, те, кто своими руками возводит здания для заказчиков, малый и средний бизнес, чувствует себя стабильно: не наблюдается резкого взрыва, но нет и значительного падения объёмов заказов. Так считают 86% респондентов исследования. Подрядчики отмечают, что 2021 год принёс достаточное для выживания количество заказов. Но уровень прибыли снизился на 20%, по сравнению с прошлым годом.

При этом членство в СРО остаётся актуальным для строительных компаний. Так в «Уральском объединении строителей», даже несмотря на то, что в реестре Союза практически 2 тысячи участников, вступают практически каждую неделю – минимум одна компания. «Лига проектных организаций» открылась несколько месяцев назад, но также отмечает поток новых членов. То есть, говорить о критическом сокращении рынка пока не приходится.

О главных проблемах

Главной причиной сокращения прибыли подрядчиков господин Ренжин назвал рост стоимости стройматериалов, которые по некоторым позициям подорожали до 100%. При этом удорожание продолжается. Параллельно растёт стоимость и оплаты труда, доходя до 25%. А по мере увеличения цен на материалы растёт и себестоимость работы.

Инфляция ставит строителей в тупик, обостряет вопросы о ценах госконтрактов и их пересмотре. Соответствующее решение принимало Правительство РФ по пересчёту стоимости строительных контрактов (объекты по Федеральному закону № 44-ФЗ – школы, детские сады, дворцы культуры и так далее).

При этом сам механизм пересмотра ценников работает отнюдь не идеально, в Свердловской области также возникли сложности. Как известно, субъекты должны были принять свой нормативный акт о возможности изменения цены контракта. Однако администрация уральского региона приняла такой документ только в декабре прошлого года, да и то после долгих и настойчивых напоминаний со стороны строительного сообщества. За это время в СРО приходила информация и о банкротстве компаний, и о приостановке работ.

Что может СРО?

Со своей стороны, уральские саморегуляторы создали комплексную систему поддержки. При этом они исходили из потребностей участников своих СРО, то есть, предприятий малого и среднего бизнеса, подрядчиков.

Во-первых, таким предприятиям нужны оборотные средства. Знакомая ситуация: исполнитель получает заказ, для начала нужны деньги. Здесь СРО готова помочь в работе с банками и фондом поддержки предпринимательства по поводу льготных займов.

Во-вторых, строители и проектировщики могут получить безвозмездные консультации по всем юридическим вопросам.

В-третьих, начали работу биржи заказов – на мероприятие приходят заказчики, говорят о том, какие заказы готовы отдать на подряд. При этом хорошо всем – и подрядчикам, и заказчикам.

Для тех, кто работает в системе закупок, СРО субсидируют часть средств для покупки программы для мониторинга закупок.

Кроме того, саморегуляторы ежегодно создают дорожную карту по решению проблем строителей. Речь идёт не только об участниках двух уральских СРО. В карту попадают системные трудности российских строителей. Для этого саморегуляторы проводят ежегодный форум World Build/State Contract. Здесь каждый участник может высказать предложения для Минстроя России и Минфина России о том, что нужно улучшать в законах о закупках.

Сергей Ренжин добавил, что формально саморегулируемые организации по закону не обязаны вести работу по поддержке участников. Однако «очень хочется сделать мир лучше».

# 31.08.22 ЗаНоСтрой. О независимой оценке квалификации из первых рук. Александр Ишин рассказал, что ждёт специалистов-строителей с 1 сентября 2022 года

Председатель Совета по профессиональным квалификациям, член Совета и вице-президент Национального объединения строителей Александр Ишин рассказал о порядке проведения НОК и изменениях, которые ожидают Национальный реестр специалистов с 1 сентября сего года. Полностью интервью можно [прочесть](http://ancb.ru/publication/read/13636) на портале АНСБ, а наш добровольный эксперт из подмосковного Красногорска предлагает ознакомиться с его ключевыми тезисами.

Александр Васильевич напомнил, что поправки, которые приняты в Градостроительный кодекс РФ в декабре 2021 года, вводят обязательную независимую оценку квалификации для тех специалистов строительной отрасли, которые включены в Национальные реестры специалистов НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Эта норма начинает действовать с 1 сентября 2022 года. Если говорить о Нацобъединении строителей, это специалист по организации строительства 7-го уровня – таких в Нацреестре НОСТРОЙ 250 тысяч.

Подтверждение нахождения в НРС будет происходить не одномоментно для всех его членов – чтобы минимизировать издержки и растянуть экзамен по времени, сдача НОК привязана к завершению срока удостоверения о повышении квалификации, которое специалист предоставляет в пакете документов при включении в НРС.

Также с 1 сентября 2022 года все специалисты, претендующие на включение в НРС и имеющие стаж от 5-ти лет, обязаны пройти независимую оценку квалификации. Повышение квалификации для включения в Нацреестр специалистов с 1 сентября 2022 года перестаёт существовать, но до 1 сентября действуют нынешние нормы закона.

Господин Ишин отметил, что специалистов со стажем от 5-ти лет, которые хотят вступить в НРС, довольно много, потому что на стройках работает много молодёжи, а она заинтересована в карьерном росте. При этом, по его словам, экзамен НОК они сдают лучше, чем специалисты с 10-летним стажем, поскольку обладают более свежими знаниями. Также вице-президент НОСТРОЙ высказал идею, что для специалистов с 10-летним и более стажем нужно установить другие требования на экзамене по НОК, чем к молодёжи.

Сейчас СПК ожидает вступление в силу нового документа, который вносит изменения в порядок прохождения НОК после 1 сентября 2022 года. Речь идёт о проекте приказа Минстроя России, который сейчас размещён на портале проектов нормативных правовых актов для общественного обсуждения. Он устанавливает 12-месячный переходный период до 1 сентября 2023 года тем специалистам, находящимся в НРС, у кого заканчивается действие удостоверения о повышении квалификации в этот период.

Согласно ему, специалисту не нужно будет срочно идти сдавать экзамен – есть время подготовиться и спокойно пройти эту процедуру. Это тем более важно, что по предварительным оценкам, в этот период закончится действие удостоверения о повышении квалификации примерно у 100 тысяч специалистов, включённых в НРС в 2017 году, когда он только начал формироваться.

Говоря о сети ЦОКов, Александр Ишин отметил, что на сегодняшний день по стране действует около 60-ти ЦОКов, однако далеко не все эти они смогут осуществлять оценку квалификации специалистов по организации строительства 7-го уровня. Из действующих ЦОКов смогут работать те, кто подтвердит свою возможность оценивать квалификацию не только рабочих, но и инженеров. Оценивать эту возможность, как и аккредитовывать новые ЦОКи, будет также Совет по профессиональным квалификациям, чтобы проверить их соответствие всем требованиям закона.

При этом требования для создания ЦОКа прописаны достаточно жёсткие. Это и наличие штатных экспертов, и оборудованное помещение, и наличие аппаратной базы, в виде компьютеров, видеосистемы слежения за проведением экзамена. Так, площадь помещения ЦОКа должна быть минимум 20 квадратных метров, где должны стоять не менее пяти компьютеров. Требования к ЦОКам прописаны в действующих документах Минтруда России, и комиссия СПК будет проверять соблюдение этих требований.

СРО также могут организовать на своей базе ЦОКи на общих основаниях. Это самостоятельное юридическое лицо, с которым соискатель заключает договор, его может создать любое юридическое лицо, за исключением образовательной организации, которое выполнит все требования по материально-технической базе и экспертам. Если всё будет в порядке, СПК такой ЦОК аккредитовывает, и он может начинать работу.

В свою очередь, ЦОК может создать любое количество экзаменационных центров как мест сдачи экзамена. Например, ЦОК может быть зарегистрирован в Московской области, а экзаменационные центры могут работать в других регионах, и их может быть много. После сдачи экзамена ЦОК оформляет результаты и направляет их в СПК в строительстве. СПК проверяет правильность и объективность экзамена, и, если нет претензий, признаёт результаты и отправляет пакет документов в НАРК для внесения специалиста в Единый реестр прошедших НОК.

# 01.09.22 Коммерсантъ. Застройщики ждут лучших времен

Они ограничили вывод новых проектов

Спад активности покупателей и увеличение стоимости строительства заставили девелоперов занять выжидательную позицию: число выведенных на рынок крупных жилых комплексов в первом полугодии сократилось на 22%. Ограничивая предложение, застройщики могут удерживать цены, сохраняя высокую доходность. Но вкладывать полученные средства в новые проекты девелоперы пока не спешат — их дальнейшая активность будет зависеть от спроса, который сдерживают невысокие доходы населения.

За первое полугодие в России началась реализация 163 крупных жилых комплексов (от 20 тыс. кв. м в агломерациях Москвы и Санкт-Петербурга, от 10 тыс. кв. м в регионах), что на 22% ниже аналогичного показателя прошлого года, следует из подсчетов Infoline. Совокупная стоимость новых проектов составила 1,97 трлн руб.— это на 34% меньше, чем в прошлом году (2,63 трлн руб.).

Основными причинами снижения активности застройщиков стали рост процентной ставки и падение доходов населения, поясняют в Infoline.

По расчетам «Циан.Аналитики», число заключенных в первом полугодии в России договоров долевого участия сократилось на 10% год к году, до 382,2 тыс.

Девелоперы откладывают вывод на рынок новых проектов, что помогает поддерживать цены на новостройки на стабильном уровне в условиях падения спроса, считает руководитель управления маркетинга и аналитики Asterus Денис Бобков. С этим соглашается руководитель департамента продаж Российского аукционного дома Наталья Круглова: «Девелоперы пытаются таким образом удержать норму прибыли».

Спад активности застройщиков, по оценкам Infoline, происходит в основном на региональных рынках.

В Москве и области за первые полгода число новых проектов выросло на 60%, до 34; в Санкт-Петербурге и области — на 56%, до 28. Их совокупная стоимость составила соответственно 540,9 млрд руб., что на 67% больше, и 142,7 млрд руб., увеличившись на 96%. Управляющий партнер «Метриума» Надежда Коркка объясняет ситуацию в Москве и Санкт-Петербурге наличием платежеспособного спроса. К тому же в этих городах наблюдается миграция населения из других городов, а региональные застройки переориентируются на эти крупнейшие рынки недвижимости, говорит гендиректор Infoline Иван Федяков.

Сдерживающим фактором в первом полугодии стало и увеличение стоимости реализации проектов. Совокупный объем инвестиций в один проект крупного жилого комплекса, по данным Infoline, в первом полугодии составил 8,6 млрд руб.— это на 44% больше год к году. К этому привели дефицит промышленного и инженерного оборудования и сетей, массовый уход западных производителей строительной техники, считают в компании.

Если в феврале, по оценкам «Дом.РФ», медианный показатель себестоимости строительства жилья составлял 79,1 тыс. руб. за 1 кв. м, то в августе — уже 95 тыс. руб. «Основная причина — подорожание стройматериалов из-за роста затрат на логистику»,— поясняет Надежда Коркка. Согласно Росстату, цены на стройматериалы в июле выросли на 6,4% год к году, за семь месяцев этого года — на 21,5%.

Будущая активность застройщиков по выводу новых проектов, по мнению Ивана Федякова, зависит от динамики спроса.

По его словам, за счет сохраняющейся высокой доходности у компаний есть свободные средства для старта новых проектов, но процесс тормозит низкая активность покупателей. Факторами риска эксперт называет в целом высокую закредитованность населения и снизившиеся реальные доходы. Но исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский рассчитывает, что активность застройщиков будет расти по мере стабилизации финансовой ситуации.

[Многоквартирные дома строят еще неспешнее](https://www.kommersant.ru/doc/5515509?from=doc_vrez)

В то же время застройщики стремятся оптимизировать проекты. Согласно Infoline, доля лотов без отделки в новых проектах крупных жилых комплексов по итогам первого полугодия составила 68,7%, увеличившись за год на 19,4 процентного пункта. Госпожа Коркка предполагает, что тренд может объясняться сложностями с поставками материалов. Отделка проектируется сейчас, объясняет она, а делать ее нужно будет через пару лет — застройщиков настораживает неопределенность.

Александра Мерцалова

# 02.09.22 РИА Недвижимость. Сбербанк: рынок жилья оказался одной из самых устойчивых сфер в экономике

Ольга Набатникова, Руководитель редакции РИА Недвижимость

*Рынок жилой недвижимости на фоне санкций и общего тревожного новостного фона первой половины 2022 года показал себя как один из самых устойчивых бизнесов в российской экономике, считает заместитель председателя правления Сбербанка Анатолий Попов. Более того, не ожидается стагнации отрасли и в будущем – девелоперы стабильно готовят к запуску новые жилые проекты в разных классах. А вот с рынком коммерческой недвижимости, по мнению топ-менеджера крупнейшего банка страны, все не так радужно. В интервью РИА Новости Попов рассказал, что "Сбер" серьезно уменьшил аппетиты в отношении сделок по торговым центрам и офисам и ожидает в будущем переформатирования ряда гостиниц, ориентированных на деловой туризм, в апартаменты.*

**– Анатолий Леонидович, как изменилась ситуация с кредитованием застройщиков жилья после 24 февраля? На какую сумму было выдано кредитов с начала года и какова динамика по отношению к прошлому году?**

– Отрасль жилой недвижимости на фоне всех происходящих событий выглядит как одна из самых устойчивых сфер в экономике.

Во-первых, спрос здесь внутренний, а импортозависимость небольшая – около 2-3% в эконом-классе, до 15% в "бизнес-плюсе" и элитном сегменте. Мы не видим критических факторов, мешающих вовремя и с теми же самыми издержками завершить девелоперский проект.

Во-вторых, устойчивость отрасли обеспечивается 214-ФЗ о долевом строительстве. Покупатели, приобретающие новостройки, могут быть уверены, что их интересы защищены банками.

Ну и в-третьих, застройщикам гарантирована стабильность условий кредитового договора. Так, даже когда Банк России поднимал ключевую ставку до 20%, это не оказало существенного влияния на деятельность девелоперов. Связано это с тем, что, как правило, по проектам, где идут продажи, остаток по кредиту может покрываться средствами на эскроу вплоть до 100% и более. Другими словами, застройщики могли быть уверены, что мы в [Сбербанке](https://realty.ria.ru/organization_Sberbank_Rossii/) ставки по кредитам им не поднимем.

**– Но разве банки весной этого года на фоне роста ключевой не приостановили выдачу новых кредитов?**

– Если говорить о Сбербанке, а наша доля в проектном финансировании жилищного строительства составляет 55%, то мы не приостанавливали ни выдачу средств по действующим проектам, ни согласование новых кредитов. В марте-апреле была некоторая неопределенность, поэтому мы получили меньше заявок, чем рассчитывали в начале года.

Результаты первых четырех месяцев по выдаче новых кредитов оказались на 15% ниже, чем в 2021 году. Но 15% – это, будем откровенны, не такое значительное падение в той обстановке, что была весной. А тот факт, что ставки по кредитам в целом сохранились, и правительство очень вовремя поддержало спрос льготными ипотечными программами, позволил нам за прошедшие месяцы 2022 года перечислить девелоперам чуть более 1,2 триллиона рублей, по сравнению с 800 миллиардами годом ранее.

Всего же за это время в банк поступило 1350 заявок на кредиты от застройщиков – это фактически столько же, сколько и в прошлом году.

**– То есть уже можно говорить, что этап охлаждения спроса на заемные средства для девелоперов после снижение ключевой ставки до 8% пройден? Насколько могут замедлиться темпы кредитования по итогам года?**

– Действительно, в марте мы видели определенное снижение активности со стороны девелоперов, прежде всего, потому что рынок ожидал появления мер господдержки для строительных компаний. Но постановление правительства 534-ПП, направленное на субсидирование ставки по кредитам девелоперам на развитие проектов и новые площадки до 7,5%, позволило компенсировать снижающуюся рентабельность проектов жилья. Также мы продолжили работать по программе низкомаржинальных проектов в рамках 629-П.

С апреля мы наблюдаем восстановление спроса со стороны застройщиков и считаем, что такая ситуация сохранится в дальнейшем. Мы видим, что девелоперы готовят новые проекты не только в "экономе" или "комфорте", но даже в классе "люкс", где стоимость квадратного метра стартует от 2 миллионов рублей. На все есть спрос.

Мы ожидаем, что в 2022 году количество новых заключенных кредитных договоров на финансирование жилья будет на уровне прошлого года и составит более 2 тысяч договоров. Если говорить про лимиты кредитования застройщиков, то по итогам года рассчитываем на объем новых открытых кредитных линий на сумму около 2,5 триллиона рублей.

**– Как вы оцениваете финансовую устойчивость жилых проектов, которые финансирует Сбербанк? Приходится ли вам чаще отказывать застройщикам в 2022 году в финансировании из-за увеличившихся рисков?**

– Как я уже говорил, жилая недвижимость – довольно устойчивый бизнес, и это хорошо видно по стресс-тестам, которые мы проводим по нашим клиентам. В ходе стресс-тестирования мы моделируем ситуацию понижения цен при одновременном удорожании себестоимости проекта и замедлении спроса. И сейчас даже при агрессивных пессимистических сценариях меньше 1% проектов показывают, что им требуется дополнительное внимание кредиторов с точки зрения будущих рисков.

Поэтому в этом году, несмотря на всю сложность экономической ситуации, уровень одобрения по новым сделкам у нас выше 95%, то есть мы отказываем в финансировании или просим доработать экономические показатели проекта меньше, чем 5% клиентов. Подобный результат – свидетельство того, что в целом экспертиза участников рынка жилой недвижимости в [России](https://realty.ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/) растет, а застройщики уже обладают определенной практикой работы с банками и умеют грамотно готовить документы для получения проектного финансирования.

**– От чего зависят результаты стресс-тестов?**

– Важнее всего уровень рыночных цен, который сложился в локации. Конечно, проекты в небольших городах, где уровень цен меньше, чем в миллионниках, обладают меньшим запасом прочности. В настоящее время Сбербанк обеспечивает средствами строительство в России 46,6 миллиона квадратных метров жилья, из них на города-миллионники приходится примерно 45%.

**– Как текущие ставки по ипотеке влияют на продажи застройщиков жилья? Считаете ли вы их оптимальными?**

– Конечно, всем игрокам рынка жилья всегда хочется более низких ставок. Именно появление льготной ипотеки подтолкнуло спрос на жилье в 2020 году в условиях полной неопределенности с ситуацией в экономике из-за коронавируса. В этом году ситуация аналогичная: продление льготной ипотеки по ставке 7% привело к тому, что объемы выдачи уже в июне оказалось в полтора раза больше, чем в мае. Подобные программы крайне нужны, чтобы поддержать отрасль в период волатильности. Но снижение ключевой ставки постепенно приводит к стабилизации спроса, делает массовую ипотеку на рыночных условиях более доступной и снимает ограничения по чеку, которые всегда есть в льготных программах.

Сейчас мы не видим замедления спроса в реальных продажах. Более того, многие девелоперы вместе с банками начинают создавать собственные программы субсидирования ипотеки, и это также позволяет поддерживать спрос. Посмотрите хотя бы на рекламные щиты на основных московских магистралях, привлекающие внимание к ипотеке под 0,1%.

**– Да, но это очень хитрые продукты, где человека фактически принуждают в обмен на дешевую ипотеку покупать жилье с ценой квадрата намного выше рыночной…**

– Здесь можно посоветовать потенциальным покупателям жилья только одно: вооружиться калькулятором и считать, сравнивая переплаты для разных банковских продуктов. Я думаю, что, как всегда, баланс находится где-то посередине.

**– Что вы думаете о том, чтобы сделать льготную ипотеку постоянно действующей программой?**

– С моей точки зрения, льготные программы действительно важны в момент замедления спроса или в момент неопределенности, а потом рынок и сам начинает неплохо справляться. Вспомним, при ключевой ставке в 4,25% льготная ипотека была не слишком востребована – рынок предлагал более привлекательные программы для заемщиков. Более того, тогда мы все стали свидетелями некоторого дефицита предложения, что привело к росту цен.

**– Кстати, а что будет с ценами на жилье в ближайшем будущем с точки зрения Сбербанка?**

– Мы ориентируемся на то, что рост цен на новостройки, который мы видели в 2020-2021 годах, сойдет на нет и стоимость жилья будет зафиксирована более-менее на действующем уровне минимум до начала 2023 года. Уже по результатам первой половины года мы видим небольшое, меньше 10%, но падение стоимости жилья.

**– Но это не тревожащая ситуация? Не предвестник обвала рынка?**

– Ни в коем случае. Не исключено, что ключевая ставка и дальше будет снижаться, а это в свою очередь поможет экономике девелоперских проектов и сделает более доступной ипотеку для населения. При этом предложение на рынке новостроек остается прежним, не падает, и эти два фактора вместе как раз говорят в пользу "стабильных" прогнозов, без поводов для паники.

**– Какой объем эскроу-счетов был раскрыт в "**[Сбере](https://realty.ria.ru/organization_sber/" \t "_blank)**" с начала года? Какие прогнозы до конца года?**

– С начала года в "Сбере" раскрыто эскроу-счетов на 548 миллиардов рублей, а за весь период работы механизма проектного финансирования – на более чем 1 триллион рублей. По нашим прогнозам, до конца года мы раскроем счетов еще более чем на полтриллиона рублей.

**– Как вы думаете, закрыта ли тема поэтапного раскрытия эскроу-счетов в стране и при каких условиях этот механизм все же имеет право на существование?**

– Мы считаем, что реформа, не допускающая досрочного раскрытия счетов, дает стабильность рынку. Именно она нам позволяет с уверенностью говорить, что у нас нет ни одного проблемного объекта. Возвращение к старой схеме, даже в минимальном виде, приведет к новому витку дефолтности.

Поэтому, надеюсь, дискуссия о раскрытии эскроу-счетов все же была закрыта на совещании, где глава государства поддержал мнение Банка России по этому вопросу. Иное бы дало для нас как для банка неопределенность финансовых условий, что сказалось бы и на наших решениях о выдаче новых кредитов.

**– А что вы думаете о передаче эскроу-счетов от банка к банку в случае, если меняется кредитор застройщика?**

– Здесь есть два важных ограничения. В среднем девелоперский проект длится три года и менее, что для проектного финансирования, если брать не только рынок недвижимости, мало. Теперь давайте представим, что прошел один год и банк, изначально предоставивший проектное финансирование, понес самые высокие риски на начальном этапе проекта. Между тем, предлагая ту или иную ставку заемщику, банк распределяет свои риски во времени. Когда риски стали минимальны, другая кредитная организация предлагает девелоперу рефинансирование под более низкую ставку. Естественно, застройщик двумя руками за, но кто и как возместит первому банку риски первого этапа?

Еще один важный нюанс – это то, что при открытии эскроу-счетов обязательства возникают у двух сторон: и у банка, и у покупателя жилья, чьи средства лежат на эскроу. Соответственно, в обязательном порядке требуется согласие физических лиц при переводе эскроу-счетов из одного банка в другой. А ведь юридически, по действующему Гражданскому кодексу, люди свое согласие могут и не дать, например, если они не доверяют новому банку, куда предлагается перевести деньги. Так что без изменений ГК РФ такой механизм полноценно работать не будет, и есть большой вопрос, а нужны ли в действительности такие изменения. Бумажной волокиты гигантское количество, а преимущества неясны.

**– Коммерческая недвижимость в России сегодня находится не в лучшей ситуации. Какие основные проблемы испытывает отрасль?**

– Коммерческую недвижимость нужно разделять на несколько сегментов. Самая сложная ситуация в торговых центрах. Очевидно, что на этом рынке, прошедшем уже несколько кризисов, есть определенные трудности. У текущей ситуации два фундамента: уход международных арендаторов спровоцировал снижение трафика и падение выручки, а еще больше сложности добавило интенсивное развитие рынка электронной коммерции. В России уже есть два игрока e-com с выручкой даже выше 1 триллиона рублей у каждого. А если добавить к ним еще нескольких крупных участников, то получается, что около 3 триллионов рублей из потребления в торговой недвижимости перешли в e-commerce. Представьте, сегодня каждое второе электронное устройство в России уже покупается через интернет. Это гигантские изменения рынка и у ТЦ серьезные проблемы.

Не все просто в сегменте офисов: в классе А предполагается большой отток из числа западных арендаторов, так что мы считаем, что сегодня это уже не такой понятный бизнес, как был раньше.

Гостиничный бизнес чувствует себя по-разному в зависимости от локации. На курортах [Краснодарского края](https://realty.ria.ru/location_Krasnodarskijj_krajj/) и [Кавказа](https://realty.ria.ru/tag_location_Kavkaz/), например, спрос на гостиницы более чем повышенный и есть даже дефицит объектов. А вот деловой туризм, прежде всего в [Москве](https://realty.ria.ru/location_Moskva/) и [Петербурге](https://realty.ria.ru/location_Sankt_Peterburg/), подкосили сначала пандемия коронавируса, а сейчас фактически полное отсутствие иностранных туристов. Гостиничный номер в Москве в качественном отеле под управлением международного оператора теперь стоит меньше 10 тысяч рублей в сутки – такие цены были на рынке десять и более лет назад. Поэтому наш прогноз, что многие действующие гостиницы на основных направлениях бизнес-туризма могут быть переформатированы в апартаменты и проданы. Как правило, все эти отели находятся в достаточно хороших местах, со стоимостью квадратного метра в 600-700 тысяч рублей. Какой смысл здесь иметь полупустой отель, если можно его продать?

Единственный сегмент, в благополучии которого мы сейчас уверены, – это склады. Они востребованы, так как нужны в том числе электронной коммерции.

**– С учетом, что будущее трех из четырех сегментов рынка коммерческой недвижимости довольно туманно, как Сбербанк видит свое участие в финансировании рынка?**

– Начнем с позитивных моментов. По гостиницам есть утвержденная программа [Ростуризма](https://realty.ria.ru/organization_Rosturizm/) по субсидированию и поддержке, и Сбербанк по ней работает. Мы видим на нее большой спрос и надеемся, что качественный региональный туризм получит большой толчок благодаря нашей поддержке – и в Краснодарском крае, и на Камчатке, и в [Забайкальском крае](https://realty.ria.ru/location_Zabajjkalskijj_krajj/), и во многих других регионах страны.

Банк продолжает финансировать склады и готов наращивать портфель в этом сегменте. За шесть месяцев 2022 года объем нового кредитного бизнеса составил порядка 8 миллиардов рублей. Мы видим меньшие объемы финансирования, чем за аналогичный период 2021 года, но по итогам года динамика может восстановиться. А вот по новым сделкам в сегменте офисных и торговых центров мы весьма уменьшили наши аппетиты. Падение объема финансирования по таким объектам составляет порядка 30-40% по сравнению с 2021 годом. По тем же офисам мы видим, что объем ввода в ближайшие два года и ожидаемый спрос – это два несбалансированных на текущий момент параметра, причем не в пользу девелоперов. Будет избыток предложения и недостаток арендаторов и покупателей, что, естественно, отразится на ценах и на ставках аренды.

**– Как ведут себя застройщики ТЦ, офисов и гостиниц для делового туризма, которым банк успел предоставить кредиты раньше? Обращаются ли компании к вам за реструктуризацией финансирования?**

– Несмотря на сложности, с которыми столкнулся рынок коммерческой недвижимости, в этом году Сбербанк не получил ни один новый объект из-за дефолта по кредиту или из-за отсутствия целесообразности реструктуризации. Мы пытаемся со всеми клиентами найти удовлетворяющий все стороны выход из ситуации. На наш взгляд, важно не только опираться на собственное мнение, но и довериться бенефициарам, которые успешно прошли кризисы 2008 года и 2014 года. Частные предприниматели, нацеленные на успех, точно быстрее трансформируют бизнес в более эффективном русле, нежели Сбербанк, в чей профиль деятельности не входит управление объектами недвижимости.

Тем не менее я не исключаю, что по итогам 2022 года у нас может быть передача каких-то единичных объектов. Но это будет очень точечно, потому что бенефициары готовы бороться за свои проекты. Банк традиционно поддерживает своих клиентов в период неопределенности, поэтому мы провели ряд реструктуризаций, в первую очередь для клиентов из сегмента торговых центров и гостиниц, ориентированных на деловой туризм.

**– А нужна ли рынку коммерческой недвижимости программа льготного кредитования застройщиков по аналогии с помощью девелоперам жилья?**

– Если говорить о потребностях экономики страны, то это не то, что критически важно, откровенно говоря. У страны есть масса задач по переориентации на Восток, развитию транспортных магистралей, трубопроводов, портовых мощностей, и это очевидно приоритетные направления. А вот то, сколько у нас будет офисов класса А или В, не так существенно для экономики, тем более, когда предложение больше спроса.

Беседовала Ольга НАБАТНИКОВА

М.М. Куликов

02.09.22