ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 31.03-07.04.23

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ПРЕЗИДЕНТ 6](#_Toc131768521)

[1.1. 04.04.23 Интерфакс. Путин сообщил, что в РФ продлят программу расселения аварийного жилья 6](#_Toc131768522)

[1.2. 04.04.23 Интерфакс. Нацпроект "Безопасные качественные дороги" в России реализуют с опережением сроков – Путин 6](#_Toc131768523)

[1.3. 05.04.23 За-Строй. И чтоб состязания стали праздниками! 6](#_Toc131768524)

[2. НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, СУДЫ 7](#_Toc131768525)

[2.1. 31.3.23 Интерфакс. Правительство РФ не поддержало законопроект Хованской о доступе операторов связи к инфраструктуре МКД 7](#_Toc131768526)

[2.2. 03.04.23 ЕРЗ. Очередные изменения индексов сметной стоимости строительства в I квартале 9](#_Toc131768527)

[2.3. 03.04.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ предложил внести изменения в законодательство по расчету предельной стоимости работ на капремонт 10](#_Toc131768528)

[2.4. 03.04.23 Техэксперт. С 1 апреля 2023 года введены в действие документы в области строительства 11](#_Toc131768529)

[2.5. 05.04.23 ЕРЗ. Очередные изменения в форме ГПЗУ 12](#_Toc131768530)

[2.6. 05.04.23 Интерфакс. Принят закон о кредитных каникулах для граждан в зоне ЧС 12](#_Toc131768531)

[2.7. 05.04.23 Интерфакс. Единственный ГОСТ по исполнительной документации в «цифре» становится неактуальным 13](#_Toc131768532)

[2.8. 05.04.23 Техэксперт. Сокращен перечень оснований проведения регионального госстройнадзора 14](#_Toc131768533)

[2.9. 06.04.23 ЕРЗ. Конституционный Суд поддержал ФАС в ее споре с застройщиками 14](#_Toc131768534)

[2.10. 07.04.23 ЕРЗ. Планируются законодательные изменения в плане информации об участниках земельных аукционов и перераспределения участков…. 16](#_Toc131768535)

[2.11. 07.04.23 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин: Внесены изменения в форму градостроительного плана земельного участка 17](#_Toc131768536)

[2.12. 06.04.23 АНСБ. Унифицированы требования к разработке сводов правил в строительстве 18](#_Toc131768537)

[2.13. 07.04.23 АНСБ. Разработан профстандарт «Специалист в области ценообразования в строительстве» 19](#_Toc131768538)

[3. ПРАВИТЕЛЬСТВО, СЧЕТНАЯ ПАЛАТА, ГЕНПРОКУРАТУРА, ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА, СОВЕТ БЕЗОПАСНОСТИ, РСПП 20](#_Toc131768539)

[3.1. 31.03.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Правительство дало возможность признавать проектную документацию объектов индивидуального жилищного строительства типовой 20](#_Toc131768540)

[3.2. 03.04.23 За-Строй. В пользу развития ИЖС и социалки 21](#_Toc131768541)

[3.3. 03.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: 603 города в России признаны благоприятными для проживания по итогам 2022 года 21](#_Toc131768542)

[3.4. 04.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: На Крымском мосту завершается монтаж железнодорожных пролётов 23](#_Toc131768543)

[3.5. 05.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Началась надвижка пролётного строения на мосту через реку Тверцу на трассе М-11 24](#_Toc131768544)

[3.6. 07.04.23 Интерфакс-недвижимость. Хуснуллин поручил усилить контроль за неиспользуемыми зданиями и участками в РФ 25](#_Toc131768545)

[3.7. 07.04.23 За-Строй. Безопасность дорог – не только в их качестве 25](#_Toc131768546)

[3.8. 07.04.23 За-Строй. И сам премьер благословил 25](#_Toc131768547)

[3.9. 06.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: благодаря нацпроекту «Безопасные качественные дороги» количество ДТП с пострадавшими снизилось на 23% 26](#_Toc131768548)

[4. МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 27](#_Toc131768549)

[4.1. 03.04.23 РИА Новости. Минфин простимулирует коммерческую застройку и ипотеку в новых регионах 27](#_Toc131768550)

[4.2. 03.04.23 Техэксперт. Шесть ключевых задач обозначены для развития системы технического регулирования в строительстве в 2023 году 28](#_Toc131768551)

[4.3. 03.04.23 АНСБ. ФАС выявила в Брянской области признаки картеля в сфере капремонта жилья 29](#_Toc131768552)

[4.4. 06.04.23 За-Строй. Под знаком ИЖС 29](#_Toc131768553)

[4.5. 06.04.23 ЗаНоСтрой. Инициатива «Мой частный дом» Минстроя России – интеграция мер поддержки развития ИЖС 30](#_Toc131768554)

[4.6. 07.04.23 Интерфакс-недвижимость. Росреестр намерен в 2023 году реализовать НСПД с эффективностью в 100% 32](#_Toc131768555)

[4.7. 07.04.23 Интерфакс-недвижимость. Минстрой РФ предложил передать подконтрольные реестры Росреестру 33](#_Toc131768556)

[4.8. 06.04.23 За-Строй. Упрощёнка для недостроев 33](#_Toc131768557)

[5. ИПОТЕКА, ЦБ, БАНКИ, ДОМ.РФ, ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ 33](#_Toc131768558)

[5.1. 31.03.23 ЕРЗ. За год доля ипотеки в долевом строительстве в общем объеме кредитов сократилась с 11,1% до 10,3% (графики) 34](#_Toc131768559)

[5.2. 31.03.23 ЕРЗ. ЦБ: средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в феврале снизился до 5,11 млн руб. (график) 35](#_Toc131768560)

[5.3. 31.03.23 ЕРЗ. ЦБ: ставка ипотеки для долевого строительства в феврале выросла до 5,21% (графики) 36](#_Toc131768561)

[5.4. 31.03.23 ЕРЗ. ЦБ: объем ипотечного кредитования для долевого строительства в феврале уменьшился на 12,2% по отношению к прошлому году (графики) 37](#_Toc131768562)

[5.5. 31.03.23 ЕРЗ. ЦБ: в феврале ипотечных кредитов для долевого строительства выдано на четверть меньше, чем годом ранее (графики) 38](#_Toc131768563)

[5.6. 31.03.23 ЕРЗ. Самое дорогое жилье традиционно находится в Москве и Санкт-Петербурге, самое дешевое — на Северном Кавказе 40](#_Toc131768564)

[5.7. 31.03.23 ЕРЗ. ГК Самолет запустила токены на недвижимость для инвестирования в цифровые квадратные метры: подробности 40](#_Toc131768565)

[5.8. 31.03.23 Интерфакс-недвижимость. Банк ДОМ.РФ запускает ипотеку на частные дома по ДДУ 42](#_Toc131768566)

[5.9. 03.04.23 За-Строй. Ещё более миллиарда рублей на промипотеку 43](#_Toc131768567)

[5.10. 03.04.23 ПСК РФ. Ильшат Шагиахметов: В марте 2023 года ФРТ перечислил в регионы порядка 3 млрд рублей для расселения аварийного жилья 44](#_Toc131768568)

[5.11. 03.04.23 Интерфакс-недвижимость. ФРТ перечислил регионам на расселение аварийного жилья порядка 7 млрд рублей с начала года 44](#_Toc131768569)

[5.12. 05.04.23 За-Строй. Тотальная ТИМизация всё ближе 45](#_Toc131768570)

[5.13. 05.04.23 Интерфакс-недвижимость. Институты развития должны привлекать в проекты благоустройства "длинные" деньги — ДОМ.РФ 46](#_Toc131768571)

[5.14. 05.04.23 ЕРЗ. В апреле банки вновь начали повышать ставки по ипотеке 47](#_Toc131768572)

[5.15. 06.04.23 ЕРЗ. Эксперты: объем непроданного жилья у российских девелоперов достиг почти 70 млн кв. м 48](#_Toc131768573)

[5.16. 06.04.23 Интерфакс-недвижимость. Средняя ставка по ипотеке в России превысила 8% 49](#_Toc131768574)

[5.17. 06.04.23 Интерфакс-недвижимость. Физлица смогут взять ипотеку на коммерческую "вторичку" – Сбер 50](#_Toc131768575)

[6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ 51](#_Toc131768576)

[6.1. 23.03.23 ЗаНоСтрой. Ассоциация «Сахалинстрой» предложила комплекс мер по возрождению изыскательских и проектных компаний в регионе 51](#_Toc131768577)

[6.2. 03.04.23 ЗаНоСтрой. Анвар Шамузафаров провёл трёхстороннюю встречу с представителями Ассоциации застройщиков Таджикистана и НОСТРОЙ 52](#_Toc131768578)

[6.3. 03.04.23 ЗаНоСтрой. Суд дважды оставил в карельской СРО деньги компании, которая имела шансы получить обратно свой взнос в КФ 53](#_Toc131768579)

[6.4. 03.04.23 АНСБ. НОПРИЗ обещал – НОПРИЗ сделал: проектировщиков попросили на выход – пока из НРС 55](#_Toc131768580)

[6.5. 03.04.23 НОПРИЗ Новости. Состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физическом лице из Национального реестра специалистов 56](#_Toc131768581)

[6.6. 04.04.23 ЗаНоСтрой. Минстрой России призвал СРО информировать о случаях злоупотреблений Нацобъединений при осуществлении контрольных мероприятий 56](#_Toc131768582)

[6.7. 05.04.23 ЕРЗ. Утвержден перечень функций, на которые допускается расходование денежных средств компенсационных фондов СРО 58](#_Toc131768583)

[6.8. 05.04.23 ЗаНоСтрой. Московскую СРО обязали выплатить столичному ФКР крупную сумму в погашение ущерба, нанесённого подрядчиком 60](#_Toc131768584)

[6.9. 05.04.23 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров провел заседание Совета НОПРИЗ 61](#_Toc131768585)

[6.10. 05.04.23 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ создал прецедент, дав столичной СРО двухлетнюю рассрочку на погашение долга по взносам. Могут ли другие СРО реализовать ту же схему? 63](#_Toc131768586)

[6.11. 06.04.23 НОСТРОЙ Новости. На официальном сайте НОСТРОЙ реализован сервис проверки сроков прохождения НОК 64](#_Toc131768587)

[6.12. 06.04.23 За-Строй. СРОчно! Чтобы их не стало слишком мало 65](#_Toc131768588)

[6.13. 06.04.23 За-Строй. Грядёт патовая КФ-ситуация 66](#_Toc131768589)

[6.14. 06.04.23 ЗаНоСтрой. Ростехнадзор пояснил порядок определения суммарного объёма компфондов СРО с учётом средств, замороженных в банкротных банках 69](#_Toc131768590)

[6.15. 06.04.23 НОСТРОЙ Новости. Совет НОСТРОЙ провел заседание в преддверии XXII Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в сфере строительства 70](#_Toc131768591)

[7. РАЗНОЕ 71](#_Toc131768592)

[7.1. 31.03.23 ЕРЗ. Цементной индустрии необходима комплексная система прогнозирования потребностей и планирования выпуска 71](#_Toc131768593)

[7.2. 31.03.23 РИА Недвижимость. НОСТРОЙ: японские санкции не скажутся на стройотрасли в России 73](#_Toc131768594)

[7.3. 31.03.23 Известия iz. В России выросли цены на цемент 73](#_Toc131768595)

[7.4. 03.04.23 За-Строй. А полмоста и ныне там! 74](#_Toc131768596)

[7.5. 02.04.23 АНСБ. Строительный консорциум создан – представляем его участников! 75](#_Toc131768597)

[7.6. 03.04.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП застройщиков РФ по текущему строительству на 1 апреля 2023 года 76](#_Toc131768598)

[7.7. 04.04.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП по вводу жилья по итогам I квартала 2023 года….. 78](#_Toc131768599)

[7.8. 05.04.23 Интерфакс-недвижимость. Объем запуска новых проектов жилья в России вырос до 10 млн кв.м. за квартал 79](#_Toc131768600)

[7.9. 05.04.23 Интерфакс-недвижимость. ДОМ.РФ и Минпромторг опросят производителей домокомплектов ИЖС 80](#_Toc131768601)

[7.10. 07.04.23 АНСБ. ФГИС ЦС не дает реальной информации о стоимости строительных ресурсов 81](#_Toc131768602)

[7.11. 06.04.23 RT на русском. В России объёмы деревянного домостроения выросли на 31% по итогам 2022 года 82](#_Toc131768603)

[8. СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ 83](#_Toc131768604)

[8.1. 31.03.23 Известия iz. Совсем у стали: Генпрокуратуру и ФАС просят проверить обоснованность подорожания металла 83](#_Toc131768605)

[8.2. 03.04.23 За-Строй. О новом НОПРИЗ из первых рук 85](#_Toc131768606)

[8.3. 03.04.24 АНСБ. Почему спрос на каркасные дома растет? 90](#_Toc131768607)

[8.4. 04.04.23 За-Строй. О «бедном» застройщике замолвим мы… 92](#_Toc131768608)

[8.5. 05.04.23 За-Строй. НОСТРОЙ стал богаче на 2,31 ярда «рэ»… 94](#_Toc131768609)

[8.6. 05.04.23 ИА Известия. Стройкомплекс России: рекорды и трудности 95](#_Toc131768610)

[8.7. 07.04.23 ЕРЗ. Эксперты прогнозируют сохранение средней стоимости жилья в новостройках и продолжение мер поддержки отрасли 98](#_Toc131768611)

# 

# ПРЕЗИДЕНТ

# 04.04.23 Интерфакс. Путин сообщил, что в РФ продлят программу расселения аварийного жилья

Программа переселения из ветхого аварийного жилья в России будет продлена на очередные пять лет, сообщил президент РФ Владимир Путин.

"Речь идет о периодах, когда жилье признается аварийным, потому что все сразу сделать невозможно. И на сегодняшнем этапе реализуется программа в отношении жилья, которое признано аварийным с 1 января 2012 года до 1 января 2017 года. В целом по стране мы за это время должны расселить свыше полумиллиона человек, по-моему, 536 тысяч человек", — сказал Путин во вторник на встрече с рабочими АО "Тулажилдормаш".

Глава государства сообщил, что уже расселено примерно 480 тысяч человек и до конца этого года практически эта программа будет завершена.

Путин сообщил, что правительством РФ принято решение о том, чтобы продолжить эту программу в отношении жилья, которое признано аварийным с 1 января 2017 года по 1 января 2022 года, то есть на следующие пять лет.

# 04.04.23 Интерфакс. Нацпроект "Безопасные качественные дороги" в России реализуют с опережением сроков – Путин

Национальный проект "Безопасные качественные дороги" в России реализуют с опережением сроков, заявил во вторник президент РФ Владимир Путин.

"Существует программа "Безопасные качественные дороги", которая реализуется и исполняется с опережением сроков. У нас планировалось довести региональные дороги до норматива в 48% в прошлом году, мы сделали 50. (...) По городским дорогам планировали 77, сделали 79. И дальше планируем работу по этому направлению. Соответственно, будет по региональным нормативам 51% доведен, по городским – 79%", — сказал Путин на встрече с рабочими завода "Тулажелдормаш".

Он добавил, что принятое решение о переносе денег, предназначенных на нацпроект, с 2024 года на 2023, "принесет положительный эффект".

Ранее сообщалось, что по нацпроекту "Безопасные и качественные дороги" в 2023 году достроят и реконструируют около 200 путепроводов и мостов протяженностью свыше 400 км. Уточнялось, что на реализацию федерального проекта "Региональная и местная дорожная сеть" выделили более 415 млрд рублей, из них 198 млрд — из федерального бюджета.

# 05.04.23 За-Строй. И чтоб состязания стали праздниками!

Президент России озадачил Кабмин поручением уделять особое внимание проведению чемпионатов рабочих профессий на фоне приостановки членства страны в WorldSkills

II Международный строительный чемпионат в Казани в 2022 году

Президент России Владимир Путин поручил своей администрации и Правительству РФ уделить особое внимание проведению в нашей стране чемпионатов профессионального мастерства. Эти шаги должны поддержать соревновательную планку на фоне приостановки членства страны в международной организации WorldSkills International.

Своим поручением Глава государства поддержал соответствующее предложение руководителя Росатома Алексея Лихачёва, который ранее обратил внимание на эту проблему.

Господин Путин отметил, что чемпионаты рабочих профессий следует проводить как настоящий праздник. По словам Владимира Владимировича, статус таких профессий необходимо повышать, что будет увеличивать заинтересованность среди молодёжи.

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА, СУДЫ

# 

# 31.3.23 Интерфакс. Правительство РФ не поддержало законопроект Хованской о доступе операторов связи к инфраструктуре МКД

Правительство РФ направило отрицательный отзыв на разработанный депутатами Госдумы Сергеем Мироновым и Галиной Хованской законопроект, касающийся доступа телеком-операторов к инфраструктуре многоквартирных домов (МКД) для размещения там сетей связи и оборудования.

Законопроект, вносящий изменения в Жилищный кодекс РФ, предусматривает установление права собственников помещений в МКД наделять лицо, осуществляющее управление МКД, одного из собственников или подрядную организацию, обслуживающую инженерные сети МКД, полномочием по использованию общего имущества для получения жителями услуг связи на основании решения общего собрания собственников, а также наделять общее собрание собственников правом принятия решения о смене оператора связи и о демонтаже его сетей.

"Предлагаемые законопроектом изменения не приведут к упрощению доступа операторов связи к инфраструктуре МКД. При этом в случае принятия федерального закона возникнет неопределенность в отношении права собственника помещения в МКД на самостоятельный выбор оператора связи", — говорится в отзыве, с которым ознакомился "Интерфакс".

В нем указывается также, что в законопроекте не проработан вопрос о плате за использование оператором связи общего имущества в МКД, не представляется возможным определить порядок расчета такой платы и ее возможные размеры. Кроме того, в законопроекте не установлены полномочия федеральных органов власти по определению перечня (категорий) средств связи, которые могут размещаться операторами связи.

В правительстве также считают, что требуют доработки положения законопроекта, касающиеся вопросов разграничения права собственности на средства и линии связи телеком-операторов при их размещении в МКД в целях оказания услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, в том числе — в части учета наличия в МКД сетей связи, входящих в состав инженерного оборудования дома.

"На основании изложенного правительство РФ не поддерживает законопроект в представленной редакции", — резюмируется в отзыве.

В настоящее время в Госдуме находится еще один законопроект, направленный на упрощение доступа телеком-операторов к инфраструктуре МКД. Он был внесен в ноябре 2022 года группой депутатов и сенаторов и предполагает внесение изменений в статью 6 закона "О связи" и Жилищный кодекс РФ.

Проект предусматривает безвозмездное размещение сетей связи и доступ к ним телеком-операторов в МКД (за исключением платы за потребляемую электроэнергию), а также размещение сетей по желанию любого собственника или нанимателя без необходимости принятия решения на общем собрании собственников. Этим проектом предусматривается установление правительством РФ единого порядка размещения сетей связи в МКД телеком-оператором, заключившим договор об оказании услуг связи с собственником (нанимателем) жилого помещения. Такой порядок также должен включать в себя требования по размещению в МКД сетей связи и порядок взаимодействия между оператором связи и управляющей компанией.

В пояснительной записке к проекту сказано, что расходы операторов на размещение инфраструктуры связи в МКД ежегодно растут. Общие затраты крупнейших операторов связи на аренду и размещение инфраструктуры составляют порядка 10 млрд рублей — примерно 2% их годовой выручки.

Один из авторов законопроекта, глава комитета Госдумы по информполитике Александр Хинштейн говорил, что сейчас доступ операторов в МКД не обеспечивается на законодательном уровне: по Жилищному кодексу для размещения оборудования связи в МКД решение должно быть принято 2/3 собственников квартир на общем собрании, на которые "никто не ходит, а решение принимает управляющая компания, что приводит к массовым злоупотреблениям и коррупции, когда в дома пускают только "своих" операторов".

Глава Минцифры РФ Максут Шадаев в ходе парламентских слушаний в начале февраля заявлял, что обнуление платы за доступ операторов в МКД — принципиальный вопрос, и если его не принять, то будут расти тарифы на домашний интернет. По его словам, в настоящее время плата, взимаемая управляющими компаниями МКД с операторов связи, никак не регулируется и в большинстве случаев не идет на содержание общедомового имущества. За последние 5 лет размер ежегодных отчислений операторов управляющим компаниям вырос в 5 раз — до 20 млрд рублей. При этом, по словам министра, другие инженерные системы (например, водоснабжение) внутри многоквартирного дома размещаются бесплатно.

Он также заявил, что необходимо обеспечить возможность присутствия в МКД не менее 3 операторов, тогда как сейчас в 20% МКД присутствует лишь один оператор, в 50% домов — два оператора, это позволяет устанавливать высокие цены.

Глава Минцифры также поддержал норму законопроекта, предлагающую упразднить необходимость утверждения решения о допуске оператора в МКД голосами 2/3 собственников.

Выступавшие на слушаниях представители Администрации президента, Минюста, ФАС, Минстроя и Роскомнадзора заявили о поддержке проекта закона с необходимостью внесения поправок ко второму чтению.

# 03.04.23 ЕРЗ. Очередные изменения индексов сметной стоимости строительства в I квартале

Опубликовано письмо Минстроя России [№17106-ИФ/09](https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/309139/) от 30.03.2023 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2023 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ».

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

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

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

В качестве приложения к данному письму включены:

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на I квартал 2023 года для Центрального федерального округа (ЦФО), Северо-Кавказского федерального округа (СКФО), Приволжского федерального округа (ПФО), Уральского федерального округа (ЦФО), Сибирского федерального округа (СФО), Дальневосточного федерального округа

• ИИСС СМР по объектам строительства «Электрификация железных дорог» и «Железные дороги» на I квартал 2023 года для ЦФО, СКФО, ПФО, УФО, ДФО.

• Индексы изменения сметных цен услуг на перевозку грузов для строительства автомобильным транспортом на I квартал 2023 года для ЦФО, УФО, СФО, ДФО.

• ИИСС СМР и ПНР по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на I квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ПФО, УФО, СФО, ДФО.

• ИИСС по элементам прямых затрат по объектам использования атомной энергии, определяемых с применением федеральных единичных расценок, на I квартал 2023 года для ЦФО, СЗФО, ЮФО, ПФО, УФО, СФО.

# 03.04.23 НОСТРОЙ Новости. НОСТРОЙ предложил внести изменения в законодательство по расчету предельной стоимости работ на капремонт

МКД Окружное совещание по актуальным вопросам реализации региональных программ капитального ремонта субъектов Российской Федерации Уральского федерального округа состоялось в Ханты-Мансийске 31 марта.

С докладом о ценообразовании в капитальном ремонте, подходах и перспективах выступил заместитель руководителя аппарата Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) – директор Департамента ценообразования в строительстве Павел Малахов.

Прежде всего он заострил внимание участников совещания на вопросах, связанных с организацией и проведением работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах. В частности, речь шла о процедуре выбора подрядной организации, которая проводится в рамках постановления Правительства РФ № 615 с использованием реестра квалифицированных подрядных организаций (РКПО) и аукционов.

Для повышения эффективности предквалификационного отбора исполнителя работ Павел Малахов предложил рассмотреть вопрос перехода к отбору исполнителей работ по 44-ФЗ. Кроме того, региональным операторам было предложено включать в комиссию по внесению в реестр подрядчиков представителей региональных СРО.

Говоря о корректном определении начальной (максимальной) цены контракта на работы по капремонту в МКД, замруководителя аппарата НОСТРОЙ отметил, что необходимо усилить работу в этом направлении на местах. Цена на работы должна быть актуальной на момент торгов, использовать все механизмы, которые предоставляет приказ Минстроя России № 421/пр и пересчитывать лоты с использованием индексов изменения сметной стоимости строительства на последнюю дату.

Помимо этого, в рамках обсуждения вопросов о сметном нормировании Павел Малахов затронул вопрос о переходе отрасли на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства, который должен состояться до конца 2023 года. Основой перехода служит Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), которая представляет собой площадку для взаимодействия государства, поставщиков и производителей, профессионального строительного сообщества. В отличие от базисно-индексного метода, который сегодня широко применяется в России, ресурсно-индексный значительно повышает точность и достоверность определения стоимости контракта. Участникам совещания было рекомендовано организовать взаимодействие с региональными минстроями, ответственными за переход на ресурсно-индексный метод на местах.

Павел Малахов констатировал, что, согласно статистике НОСТРОЙ, на сегодняшний день в Уральском федеральном округе ни один из субъектов не обеспечил качественное наполнение ФГИС ЦС.

«Тем не менее, вся страна в обязательном порядке перейдет на новый метод определения сметной стоимости строительства в 2023 году. Только для кого-то он будет больше ресурсным, для кого-то больше индексным», – сказал Павел Малахов Он подчеркнул, что важнейшую роль в наполнении ФГИС ЦС сыграла система саморегулирования в строительстве. СРО в регионах помогли с наполнением системы по номенклатуре основных строительных ценообразующих ресурсов, привлечь новых производителей и поставщиков для регистрации в системе и выстроить устойчивые деловые связи всех участников процесса в субъектах РФ. Наполнение системы увеличилось за время работы системы саморегулирования в этом вопросе в 2,7 раза.

Павел Малахов указал на необходимость синхронизации работы в регионах по расчету норматива предельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов. «Те регионы, у которых схожий рынок, конъюнктура по поставщикам и подрядчикам, могли бы объединить усилия для расчета норматива предельной стоимости ремонта. Это позволит сэкономить средства и никаких законодательных изменений здесь не требуется», – озвучил предложение заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ

Отдельно Павел Малахов обратил внимание на такой механизм, как «смета контракта» и необходимость его внедрения при исполнении контрактов по капитальному ремонту многоквартирных домов. Эту инициативу поддержала исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов Анна Мамонова, отметив, что вопрос имеет большую актуальность и для региональных операторов.

# 03.04.23 Техэксперт. С 1 апреля 2023 года введены в действие документы в области строительства

[ГОСТ 23208-2022 "Цилиндры и полуцилиндры теплоизоляционные из минеральной ваты на синтетическом связующем. Технические условия"](http://docs.cntd.ru/document/1200192503);

[ГОСТ 30353-2022 "Полы. Метод испытания на стойкость к ударным воздействиям"](http://docs.cntd.ru/document/1200192506);

[ГОСТ Р ИСО 21678-2023 "Устойчивое развитие. Здания и сооружения. Показатели и критерии. Принципы, требования и руководящие указания"](http://docs.cntd.ru/document/1200195593).

В приведенный перечень включены наиболее интересные документы для специалистов в данной области.

# 05.04.23 ЕРЗ. Очередные изменения в форме ГПЗУ

На портале правовой информации опубликован приказ Минстроя [№104/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202303310012?rangeSize=%D0%92%D1%81%D0%B5) от 17.02.2023 «О внесении изменений в форму градостроительного плана земельного участка, утвержденную приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. [№741/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201705310041), и порядок присвоения номеров градостроительным планам земельных участков, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2020 г. [№94/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202004200047)».

Принятые изменения дополняют числовое обозначение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) девятнадцатой ячейкой.

Эта ячейка будет отвечать за цифровое обозначение земельного участка, характеризующее расположение земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение и (или) заключен договор о ее комплексном развитии (КРТ).

В случае расположения земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение и (или) заключен договор о ее комплексном развитии, будет ставиться цифра «1».

В иных случаях — цифра «0».

Ранее портал ЕРЗ.РФ [рассказывал](https://erzrf.ru/news/trebovaniya-k-arkhitekturno-stroitelnomu-obliku-vnesut-v-gpzu?search=%D0%93%D0%9F%D0%97%D0%A3) о выходе [проекта](https://regulation.gov.ru/projects#npa=135792) приказа Минстроя России, которым предусматривается включение в форму ГПЗУ заполнения дополнительного Раздела 12, содержащего требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, а также положений о порядке заполнения такого раздела.

Приказ вступает в силу с 11 апреля 2023 года.

# 05.04.23 Интерфакс. Принят закон о кредитных каникулах для граждан в зоне ЧС

Госдума приняла в третьем чтении закон, который наделяет заёмщиков, проживающих в зоне ЧС, правом получить ипотечные кредитные каникулы.

"Проживание заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушение условий его жизнедеятельности и утрата им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, межмуниципального и муниципального характера. В этом случае заемщик вправе обратиться к кредитору с требованием (о предоставлении кредитных каникул — ИФ) в течение 60 календарных дней с момента установления соответствующих фактов", — говорится в принятом законе.

Документ (N 29964-8) был внесен в парламент еще в декабре 2021 г., но неоднократно дорабатывался и вносился в новой редакции.

Авторы законопроекта — депутаты Наталья Костенко и Иван Демченко.

Каникулы будут представляться на срок, определенный заемщиком, но не более 6 месяцев.

Согласно критериям МЧС (приказ от 5.07.21) к техногенным ЧС относятся: транспортные аварии; взрывы (в том числе с последующим горением) или разрушения в зданиях и сооружениях; аварии на системах жизнеобеспечения; аварии с выбросом, сбросом опасных химических веществ. Природные ЧС, в частности, это — опасные геофизические явления (извержения вулканов, землетрясения, оползни); опасные метеорологические явления (ураганы, ливни, снегопады, сильные морозы или сильная жара).

Закон вступит в силу через 10 дней после официального опубликования.

# 05.04.23 Интерфакс. Единственный ГОСТ по исполнительной документации в «цифре» становится неактуальным

ГОСТ 70108-2022 «Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде», который вступил в силу три месяца назад, с 1 сентября 2023 года потеряет свою актуальность – заявили разработчики ГОСТа на заседании комитета НОСТРОЙ по цифровой трансформации строительной отрасли 3 апреля.

Единственный национальный стандарт по исполнительной документации в электронном виде, касающийся строительной отрасли, нуждается в коренной актуализации – заявил разработчик этого ГОСТа, координатор НОСТРОЙ по Уральскому федеральному округу Юрий Десятков. Напомним, что ГОСТ 70108-2022 «Документация исполнительная. Формирование и ведение в электронном виде» разработан Союзом строителей Урала и Сибири при поддержке Национального объединения строителей, является документом добровольного применения и в настоящий момент не имеет альтернативы.

Юрий Десятков напомнил, что документ вступил в силу с 1 января 2023 года, но при этом заметил, что по ряду причин государственный стандарт уже с 1 сентября потеряет свою актуальность, поскольку произошло большое количество изменений, в том числе появились XML-схемы, которые в данном стандарте учтены и описаны не были. По сути, документ не может применяться при формировании и ведении как информационной модели, так и любой исполнительной документации в электронном виде.

Судя по тому, что ГОСТ устарел, по сути, с момента его вступления в силу, актуализировать его в стандартом понимании этого слова вряд ли получится – документ по сути нужно отменять и создавать заново. Именно поэтому вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз предложил дополнительно проработать вопрос с Росстандартом на предмет целесообразности дополнительных расходов на сопровождение актуализации стандарта. Скорее всего, речь может идти о создании нового стандарта, либо о полном отказе от него.

Напомним, что в настоящий момент стадию утверждения и согласования проходят первые четыре стандарта Единой системы информационного моделирования (ЕСИМ), которые призваны стандартизировать все аспекты формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, в том числе формирование и ведение исполнительной документации.  «Нулевой» стандарт системы ЕСИМ дошел до Росстандарта, но процедура его утверждения затягивается из-за разногласий с рядом членов ТК 505, которые, по данным Агентства новостей «Строительный бизнес», направили соответствующие обращения в Росстандарт. Заседание апелляционной комиссии Росстандарта ожидается в ближайшие недели, однако этот процесс может и затянуться. Еще три ГОСТа системы ЕСИМ прошли публичное обсуждение, и сейчас разработчики вносят в них представленные замечания.

# 05.04.23 Техэксперт. Сокращен перечень оснований проведения регионального госстройнадзора

Утверждено [постановление Правительства РФ от 30.03.2023 N 515 "О внесении изменения в пункт 54 общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора"](http://docs.cntd.ru/document/1301137379).

В соответствии с постановлением, истечение срока исполнения решения контрольного (надзорного) органа об устранении выявленного нарушения обязательных требований исключено из перечня оснований для проведения регионального государственного строительного надзора в отношении объектов, указанных в [части 2 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ](http://docs.cntd.ru/document/901919338).

# 06.04.23 ЕРЗ. Конституционный Суд поддержал ФАС в ее споре с застройщиками

Антимонопольный орган пришел к выводу, что девелоперы не вели между собой добросовестную конкурентную борьбу, а их совместное участие в аукционах имело целью поддержание наиболее выгодной цены контрактов. Для этого после минимального снижения цены застройщики отказывались от борьбы, и процедура торгов завершалась победой одного из них. Общая сумма назначенных штрафов составила 138 млн. руб.

Решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Самарской области 10.03.2020 по делу [№063/01/16-384/2019](https://docs.cntd.ru/document/564854298) общество «СЗ "Кошелев-проект Самара"» и общество «ППСО АО "АВИАКОР"» признаны нарушившими п. 2 ч. 1 ст. 11 федерального закона 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции».

Решением ФАС от 01.06.2020 жалобы общества «СЗ "Кошелев-проект Самара"» и общества «ППСО АО "АВИАКОР"» на [решение](https://br.fas.gov.ru/to/samarskoe-ufas-rossii/a77cb27e-87d7-417b-8f3b-31b21d32fc91/) управления оставлены без удовлетворения.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 01.02.2021 года, которое арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций оставили без изменения, заявителям отказано в признании решения и постановлений антимонопольных органов незаконными.

Судья Верховного Суда РФ [определением](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/74f8853c-2844-42b5-b35e-bb81b8a9dd0e/3fbeba14-adbc-46b7-b54f-15a3dfa09f34/A55-16982-2020_20211013_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) от 13.10.2021 отказал заявителям в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ.

Позиция заявителей такова: образованная ими группа лиц подконтрольна лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа обоих обществ, а потому они изначально не могли конкурировать на торгах.

Позиция ФАС — другая. В силу функциональных обязанностей организация и осуществление процесса участия обществ в конкурентных процедурах сосредоточены в руках одного должностного лица, что свидетельствует не о заключении антиконкурентного соглашения, а об отсутствии конкуренции между обществами ввиду их отношения к одной группе лиц, считают в антимонопольном ведомстве.

При этом, отмечают в ФАС, использование единой инфраструктуры для участия в торгах, подача идентичных заявок по содержанию и оформлению, небольшой временной интервал в их подаче, единый юридический и фактический адрес обществ свидетельствуют о рациональном поведении участников одной группы лиц.

Конституционный Суд РФ [отметил](http://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision671157.pdf), что федеральный законодатель придает особое значение торгам как специфическому способу совершения сделки посредством проведения конкурса или аукциона. Конститутивным элементом здесь служит состязательность, конкурентная борьба. Ведь цель торгов как юридической процедуры — выявление претендента на заключение договора, который способен предложить наиболее приемлемую (высокую или низкую) цену (при проведении аукциона) или лучшие условия договора (при проведении конкурса). Тем самым наиболее полно удовлетворяются интересы как организатора и (или) заказчика торгов, так и победителя, а в некоторых случаях и третьих лиц.

Закон запрещает соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, реализующими или приобретающими товары на одном рынке, если это может привести к негативным последствиям для экономического благополучия граждан, публичных финансов, в том числе к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах.

Запрет картеля имеет особое значение для торгов, смысл которых без конкуренции утрачивается, отметили в КС РФ.

Нахождение в одной группе лиц, хотя и предполагает возможность влияния участников друг на друга, но может и не достигать той степени, которая позволяет определять решения одного лица как контроль над другим.

Иммунитет от ответственности за картель предоставлен хозяйствующим субъектам, образующим группу лиц, если один из них контролирует другого или же они находятся под контролем одного лица. Непосредственно контролем закон признает возможность прямо или косвенно (через юрлицо или через несколько юрлиц) определять решения, принимаемые другим юрлицом.

При этом установлены только два самостоятельных квалифицирующих признака такого контроля: распоряжение более чем 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) уставного капитала юрлица, и (или) осуществление функций исполнительного органа юрлица.

Для хозяйствующих субъектов, образующих группу лиц, но не отвечающих нормативно установленным признакам контроля, их совместное неконкурентное участие в торгах не является вынужденной и единственно возможной стратегией реализации свободы экономической деятельности, подчеркнули в КС РФ. Поэтому нераспространение на них исключения из запрета картелей на торгах не может рассматриваться как несоразмерное ограничение их прав и дискриминация.

Учитывая изложенное, ч. 8 ст. 11 ФЗ «О защите конкуренции» признана соответствующей Конституции РФ. Согласно [Постановлению](http://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision671157.pdf)​ КС РФ, по второй оспариваемой норме производство прекращено.

# 07.04.23 ЕРЗ. Планируются законодательные изменения в плане информации об участниках земельных аукционов и перераспределения участков

В Госдуму РФ внесены два проекта федеральных законов, предусматривающих изменения в Земельном кодексе РФ.

Первый [законопроект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/326915-8#bh_note), «О внесении изменения в [статью 39.12](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/3446ddfcafad7edd45fa9e4766584f3a09c11d98/) Земельного кодекса Российской Федерации», предусматривает, что организатор аукциона по продаже земельного участка (ЗУ), находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды ЗУ, находящегося в государственной или муниципальной собственности (аукцион), будет обязан размещать на официальном сайте только часть протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе, содержащую сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в их допуске к участию.

Напомним, в настоящее время организатор аукциона ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе. Протокол содержит сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных его участниками, о датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем.

Протокол размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня его подписания.

Как указывают инициаторы законопроекта, нередко при проведении аукционов их недобросовестные участники, исходя из сведений, содержащихся в протоколе рассмотрения заявок на участие в аукционе других допущенных к аукциону участников, предпринимают меры, в том числе за плату, направленные на отзыв другими участниками поданных заявок. Принятие данного законопроекта должно решить проблему с недобросовестными участниками аукционов.

Второй [законопроект](https://sozd.duma.gov.ru/bill/326918-8#bh_note), «О внесении изменения в [статью 39.28](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/546c7822b4daa11f0b168895ce17a69ed978b5c9/) Земельного кодекса Российской Федерации», разработан для уточнения отдельных правовых норм, регулирующих порядок перераспределения земельных участков (ЗУ), один из которых находится в частной собственности, а другой — в собственности публично-правового образования.

В настоящее время перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и ЗУ, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками ЗУ. При этом должно быть соблюдено условие, в соответствии с которым площадь ЗУ, находящегося в частной собственности, в результате перераспределения не должна превысить установленные законодательством максимальные размеры.

Количество возможных производимых процедур перераспределения для увеличения площади ЗУ, находящегося в частной собственности, не регламентировано.

Как указывают авторы законопроекта, предельные (минимальные) размеры ЗУ, предусмотренные градостроительным регламентом территориальной зоны, после установления частной собственности на преобразованный (увеличенный) ЗУ позволяют осуществить раздел (выдел) такого участка на ЗУ (участки) минимальных размеров и площади, что влечет возможность дальнейшего увеличения площади ЗУ, находящегося в частной собственности, путем перераспределения.

Законодатели считают, что необходимо установить запрет на возможность повторного образования ЗУ путем процедуры его перераспределения из ЗУ, находящегося в частной собственности, ранее увеличившего площадь путем аналогичной процедуры, и земель, которые находятся в государственной и муниципальной собственности.

# 07.04.23 ЗаНоСтрой. Александр Ломакин: Внесены изменения в форму градостроительного плана земельного участка

Минстроем России утверждён приказ № 104/пр от 17 февраля 2023 года «О внесении изменений в форму градостроительного плана земельного участка, утверждённую приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 741/пр, и порядок присвоения номеров градостроительным планам земельных участков, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 февраля 2020 года № 94/пр».

«Изменения в рамках цифровизации строительной отрасли позволят управлять проектами по развитию территорий, оптимизируя процесс сбора информации для реализации механизма комплексного развития территории», – сообщил первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин.

Документ издан с целью присвоения условного цифрового обозначения градостроительному плану земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение и (или) заключён договор о её комплексном развитии.

Приказ Минстроя России № 104/пр вступает в силу с 11 апреля 2023 года.

# 06.04.23 АНСБ. Унифицированы требования к разработке сводов правил в строительстве

Утверждён ГОСТ Р 1.19–2023 «Стандартизация в Российской Федерации. Своды правил. Правила построения, изложения, оформления и обозначения». Документ подготовлен ФАУ «ФЦС», подведомственным Минстрою России, совместно с Росстандартом.

Введение нового стандарта будет способствовать унификации требований к построению, изложению, оформлению и обозначению сводов правил (СП) и изменений к ним. В дальнейшем это обеспечит системный подход к формированию нормативной технической базы строительной отрасли.

«Утверждение первого основополагающего национального стандарта в области общей методологии стандартизации при разработке сводов правил – это результат совместной работы с Росстандартом по совершенствованию технического регулирования в рамках реализации дорожной карты Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) и Минстроя России. В комплексе с другими мероприятиями новый ГОСТ Р станет эффективным инструментом для решения задач по формированию современной нормативной базы в строительстве с учётом подходов, установленных Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», – заявил заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Сергей Музыченко.

СП разрабатываются и утверждаются федеральными органами исполнительной власти или госкорпорацией «Росатом» и содержат правила и общие принципы для обеспечения соблюдения технических регламентов. В стандарте впервые установлены требования к структуре такого документа по стандартизации как свод правил, учитывающие их специфику в сравнении с национальными стандартами.

«Утверждение стандарта стало одним из ключевых мероприятий в рамках сотрудничества и приоритетных целей взаимодействия Росстандарта и Минстроя России по вопросам совершенствования системы технического регулирования и стандартов для строительной отрасли с участием профессионального сообщества, формирования межотраслевой системы нормативных технических документов. Ведомства плотно сотрудничают в части совершенствования системы технического регулирования и стандартов для строительной отрасли. Так, в 2021 году на площадке Петербургского международного экономического форума состоялось подписание соглашения о сотрудничества», – отметил руководитель Росстандарта Антон Шалаев.

Разработка стандарта проходила на площадке технического комитета по стандартизации ТК 012 «Методология стандартизации». В работе принимали участие все заинтересованные организации, включая РСПП, Торгово-промышленную палату РФ, госкорпорации «Росатом» и «Роскосмос», а также представители строительной, нефтегазовой, транспортной и других отраслей промышленности.

«Новый ГОСТ - первый основополагающий стандарт, разработанный коллективом ФАУ «ФЦС». Специалистами был учтен более чем десятилетний опыт работы учреждения по разработке и подготовке к утверждению сводов правил. Важно отметить, что новый стандарт может применяться не только для сводов правил строительной отрасли, но и для других направлений, поскольку разработчики максимально учли предложения всех заинтересованных организаций, представляющих интересы нормирования в области пожарной безопасности, транспорта и атомной отрасли», – отметил директор ФАУ «ФЦС» Андрей Копытин.

ГОСТ Р 1.19–2023 «Стандартизация в Российской Федерации. Своды правил. Правила построения, изложения, оформления и обозначения» утверждён приказом Росстандарта и вступит в силу 1 июля 2023 года.

# 07.04.23 АНСБ. Разработан профстандарт «Специалист в области ценообразования в строительстве»

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) разработало и представило на обсуждение профессиональный стандарт "Специалист в области ценообразования в строительстве".

Профстандарт в случае утверждения  будет действовать 6 лет, начиная с 1 сентября 2023 г.

Как следует из пояснительной записки к документу, «профессиональная деятельность в области ценообразования в строительстве, в последние годы претерпевает значительные изменения в связи с существенной организационной и технологической модернизацией как процессов строительного производства, так и актуализацией нормативных технических и методических документов, регулирующих собственно процессы ценообразования. Внедрение цифровых технологий, прежде всего – государственных информационных систем и сметно-программных комплексов, увеличивает востребованность в компетентных специалистах, владеющих инновационными технологиями данного вида профессиональной деятельности.

Всего, по экспертным оценкам, в области ценообразования в строительстве участвует не менее 300 тысяч работников, деятельность которых определяет конкурентоспособность строительных организаций на рынке строительных услуг.

Таким образом, на современном этапе развития строительной отрасли перспектива востребованности указанного вида профессиональной деятельности очевидна».

В проекте профстандарта описаны основные трудовые функции и навыки специалиста в области ценообразования в строительстве, в том числе применение специализированного программного обеспечения для разработки сметных расчетов в строительстве, информационных систем и баз данных для расчета стоимости строительства объектов капитального строительства. Кроме того, современный профессиональный сметчик должен знать основы информационного моделирования в строительстве.

Общественное обсуждение проекта профстандарта продлится до 10 апреля с.г.

Проект документа размещен на сайте проектов нормативных документов по адресу (<https://regulation.gov.ru/projects#npa=137254>) .

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

# 31.03.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Правительство дало возможность признавать проектную документацию объектов индивидуального жилищного строительства типовой

Председателем Правительства Михаилом Мишустиным подписано постановление о развитии института типовой проектной документации. Устанавливается порядок признания типовыми отдельных проектных решений при строительстве различных объектов, в том числе социальных. Кроме того, вводится возможность признания проектной документации объектов индивидуального жилищного строительства типовой.

«Типовая документация и типовые решения упрощают процесс и сокращают срок строительства за счёт того, что исключается необходимость выполнения проектных работ и прохождения экспертизы. В результате возведение частных домов для граждан, а также школ, детских садов и больниц для регионов и муниципалитетов обойдётся дешевле, при этом будут использованы готовые качественные архитектурные решения. Принятое постановление способствует выполнению инициатив социально-экономического развития Правительства “Новый ритм строительства” и “Мой частный дом”», – пояснил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

Сведения обо всех типовых проектных решениях и типовой проектной документации будут аккумулированы в едином государственном реестре заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ГИС «ЕГРЗ») и доступны для использования всеми заинтересованными лицами. Для целей бюджетного строительства, например возведения школ, поликлиник или больниц, такие решения и проекты предоставляются бесплатно.

# 03.04.23 За-Строй. В пользу развития ИЖС и социалки

Отныне возведение частных домов для граждан, а также школ, детских садов и больниц для регионов будет обходится дешевле

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин в конце минувшей недели подписал постановление о развитии института типовой проектной документации, в рамках которого, в частности, вводится возможность признания проектной документации объектов индивидуального жилищного строительства типовой.

Новым нормативно-правовым актом устанавливается порядок признания типовыми отдельных проектных решений при строительстве различных объектов, в том числе социальных.

Типовая документация и типовые решения упрощают процесс и сокращают срок строительства за счёт того, что исключается необходимость выполнения проектных работ и прохождения экспертизы. В результате возведение частных домов для граждан, а также школ, детских садов и больниц для регионов и муниципалитетов обойдётся дешевле, при этом будут использованы готовые качественные архитектурные решения.

Сведения о всех типовых проектных решениях и типовой проектной документации будут аккумулированы в Едином государственном реестре заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (ГИС «ЕГРЗ»). Для бюджетного строительства, например, для возведения школ или больниц, такие решения и проекты предоставляются бесплатно.

# 03.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: 603 города в России признаны благоприятными для проживания по итогам 2022 года

Рассчитан индекс качества городской среды для 1117 городов. Его среднее значение составляет 192 балла. Прирост среднего индекса качества городской среды по отношению к 2019 году – 13,6%.

«Президентом России поставлена задача улучшить качество городской среды к 2030 году в 1,5 раза. В этом направлении ведётся активная работа – создаются новые парки и скверы, реконструируются набережные, строятся детские и спортивные площадки. Результатом в том числе является количество благоустроенных городов. За прошлый год их число составило 603, что на 113 городов больше, чем годом ранее», – подчеркнул Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

Индекс качества городской среды рассчитывается ежегодно Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства на основании данных, полученных от субъектов Российской Федерации, МВД, Минкультуры, Роспотребнадзора, Росстата, института развития «ДОМ.РФ».

«Когда национальный проект “Жильё и городская среда” только начинался, среднее значение индекса по стране составляло всего 163 балла из 360 возможных. Сейчас мы уже видим положительную динамику, а к 2030 году среднее значение индекса должно вырасти до 254 баллов. Это амбициозная, но достижимая цель. Результаты работы говорят о том, что механизмы, которые сегодня реализуются по всей стране, показывают свою эффективность и позволяют достигать поставленных целей», – отметил глава Минстроя Ирек Файзуллин.

На протяжении пяти лет реализуется проект «Формирование комфортной городской среды», с 2019 года он вошёл в национальный проект «Жильё и городская среда». Благодаря ему благоустроено уже 22 652 общественные территории и 32 784 дворовые территории. Ещё одно направление преобразования горсреды – реализация проектов – победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях.

За четыре года проведено семь конкурсов, по результатам которых отобрано 800 проектов благоустройства. Из них завершено уже 473 проекта, в стадии реализации находится ещё 327. «За этот год индекс качества городской среды вырос по ряду направлений. Инструмент помогает управленческим командам регионов не останавливаться на достигнутом, оценивать сильные и слабые стороны для актуализации вектора развития», – подчеркнул замминистра строительства и ЖКХ Алексей Ересько. Слаженная работа управленческих команд органов государственной власти, местного самоуправления, общественных организаций, бизнеса, граждан приводит к положительному результату.

«Ценность индекса в том, что он показывает реальную ситуацию с комфортностью проживания в российских городах, указывая на слабые места. Опираясь на эти данные, муниципальные и региональные власти могут устранять недостатки, повышать качество жизни людей. Мы видим, что этот механизм работает: за пять лет доля крупных городов с благоприятной средой в стране выросла с 63 до 94%, в разы увеличилась доля комфортных малых городов», – сказал генеральный директор «ДОМ.РФ» Виталий Мутко.

Наибольшую динамику за прошедший год показали следующие города: г. Данков, Липецкая область (2022 год – 206 баллов; +26 баллов); г. Домодедово, Московская область (2022 год – 195 баллов; +15 баллов к 2021 году); г. Каменск-Уральский, Свердловская область (2022 год – 209 баллов; +13 баллов); г. Белоярский, Ханты-Мансийский автономный округ (2022 год – 227 баллов; +10 баллов к 2021 году). Индекс оценивает 36 различных индикаторов качества городской среды.

Они характеризуют шесть самых востребованных типов городских пространств, таких как жильё, общественно-деловая и социально-досуговая инфраструктура и прилегающие к ним пространства, зелёные территории, набережные, уличная инфраструктура и общегородское пространство. Каждый из них оценивается по шести показателям, которые характеризуют городскую среду: безопасность, комфорт, экологичность, идентичность и разнообразие, современность среды и эффективность органов власти.

Каждый показатель оценивается по десятибалльной шкале, значения суммируются и формируют итоговый индекс качества. Максимальное количество баллов, которое может набрать город, – 360. При этом городская среда считается благоприятной, если индекс качества составляет более 180 баллов. Именно комплексное преобразование территорий позволяет городу развиваться, конкурировать за ресурсы и людей, которые хотят в нём жить, работать, воспитывать детей.

# 04.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: На Крымском мосту завершается монтаж железнодорожных пролётов

На железнодорожной части Крымского моста начались финальные работы по монтажу второго пролётного строения. Более 200 т металлоконструкций собрали на стапельной площадке Керченского морского порта Камыш-Бурун и с помощью двух барж транспортировали к месту производства работ в акватории. «Высокий профессионализм наших инженеров и строителей позволяет выполнять такие масштабные и высокотехнологичные задачи.

В марте мы заменили первый повреждённый пролёт. Теперь за четыре часа мостовики с помощью двух монтажных агрегатов подняли на высоту 27 м уже второе пролётное строение взамен демонтированного. Сейчас на монтажных стыках идут сварочные работы, и после их завершения пролёт будет опущен на опорные части – в своё проектное положение», – прокомментировал Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

По мнению вице-премьера, морские операции по транспортировке и подъёму пролётов были самыми сложными этапами восстановления железнодорожной части Крымского моста. Для доставки металлоконструкций к месту монтажа в Керченском проливе плавсредства были усилены такелажным оборудованием, а для поднятия пролётов на нужную высоту использовались специальные лебёдки, способные с запасом выдержать массу груза.

«Работы ведутся одновременно уже на обоих железнодорожных пролётах Крымского моста. Сейчас погода позволяет выполнять их практически без перерывов, поэтому мы уверены, что восстановление будет выполнено в соответствии с графиком», – рассказал об особенностях работы в Керченском проливе начальник ФКУ «Упрдор “Тамань”» Никита Храпов.

После того как второй пролёт займёт проектное положение, на нём выполнят устройство верхнего строения пути. Финальным этапом работ по железнодорожной части Крымского моста станет восстановление водоотвода, монтаж мачт освещения и систем транспортной безопасности. Общую координацию всех мероприятий, связанных с восстановлением мостового перехода через Керченский пролив, выполняет Росавтодор. В работах на железнодорожной части Крымского моста задействовано 190 человек и 22 единицы техники. Все работы будут завершены летом этого года.

# 05.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: Началась надвижка пролётного строения на мосту через реку Тверцу на трассе М-11

Строители северного обхода Твери приступили к надвижке пролётного строения на мосту через реку Тверцу. Строящаяся дорога станет частью скоростной федеральной трассы М-11 «Нева» и является третьим, завершающим её этапом. «Сейчас на строительстве обхода Твери работает более 900 человек и задействовано порядка 300 единиц техники.

В наших планах – уже в этом году открыть половину всей дороги, и мы уверенно идём к цели. Сегодня, почти на месяц раньше запланированного срока, мостовики начали надвижку пролётного строения на мосту через Тверцу. А на май намечена надвижка пролётного строения на мосту через Волгу», – заявил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

Вице-премьер отметил, что мосты через Волгу и Тверцу – самые сложные на обходе. При этом на протяжении почти 64 км дороги планируется возведение 28 искусственных сооружений. Большая часть из них – путепроводы с железобетонными балочными пролётными строениями. Мост через Тверцу длиной 214 м будет стоять на четырёх опорах. Он сооружается в рамках первого пускового комплекса протяжённостью 33,55 км. На этом участке будет построено 17 искусственных сооружений.

«Запуск движения на всём первом пусковом комплексе планируется в конце декабря 2023 года, в том числе и по мосту через Тверцу. На его строительство уйдёт 1,5 тыс. т металлоконструкций из атмосферостойкой стали, которую не надо красить, и 4 тыс. куб. м железобетона», – сообщил председатель правления государственной компании «Автодор» Вячеслав Петушенко.

На втором, завершающем строительство обхода пусковом комплексе протяжённостью 30,22 км предусмотрено возведение 11 искусственных сооружений. Обход Твери соединит уже запущенные участки автомагистрали М-11 «Нева» на маршруте от Москвы до Санкт-Петербурга.

«Ввод всего обхода, запланированный на конец 2024 года, позволит сократить время в пути между столицами с шести до пяти часов. Это будет высшей технической категории современная четырёхполосная дорога с транспортными развязками и без пересечений с другими трассами», – сказал Марат Хуснуллин. Строительство северного обхода Твери стартовало весной 2022 года.

# 07.04.23 Интерфакс-недвижимость. Хуснуллин поручил усилить контроль за неиспользуемыми зданиями и участками в РФ

Стоит задача усилить контроль за выявлением и вовлечением в оборот заброшенных участков и зданий в РФ, заявил в пятницу вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"Очень важный вопрос, на который хочу обратить внимание – это, конечно, контроль за использованием земли и имущества. Здесь, коллеги, это то, над чем нам с вами надо работать. (…) Сколько у нас земельных участков неработающих? Поэтому задача – усилить обязательные функции контроля. Усилить, и не просто контролировать и наказывать, а вовлекать в оборот", — сказал Хуснуллин на заседании итоговой коллегии Росреестра.

Он добавил, что только в Москве обнаружили 108 неиспользуемых федеральных зданий площадью от 500 кв. м до 8 тыс. кв. м. Хуснуллин подчеркнул, что данный капитал должен работать.

Вице-премьер отметил, что Росреестр совершил качественный и количественный прорыв в работе за 2022 год.

# 07.04.23 За-Строй. Безопасность дорог – не только в их качестве

Огромное количество погонных метров ограждений, знаков, освещения и разметки будет сделано на автотрассах в этом году по российскому национальному проекту

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин привёл такие цифры:

Комплексные ремонты – это особенность нацпроекта. В этом году подрядные организации установят более 110,2 тысячи знаков, свыше 1,1 тысячи светофоров, порядка 1,3 миллиона погонных метров барьерного и 150,4 тысячи погонных метров пешеходного ограждений, обустроят 754,6 тысячи погонных метров тротуаров и 639,4 тысячи погонных метров освещения. Кроме того, на объектах нацпроекта нанесут свыше 13,4 миллиона погонных метров разметки.

Марат Шакирзянович отметил, что в 2022 году по нацпроекту на дорогах страны установлено более 204.000 дорожных знаков, свыше 2.000 светофоров, порядка 1.500.00 погонных метров барьерного и более 250.000 погонных метров пешеходного ограждений. Кроме того, обустроено свыше 1.600.000 погонных метров тротуаров и обеспечено более 581.000 погонных метров освещения, нанесено 22.800.000 погонных метров разметки.

Национальный проект «Безопасные качественные дороги» призван сделать российские дороги более безопасными и комфортными для передвижения.

# 07.04.23 За-Строй. И сам премьер благословил

Глава российского Кабмина поддержал идею создания единой цифровой платформы спроса и предложения в строительстве

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин поддержал идею создания единой цифровой платформы спроса и предложения в сфере строительства. Инициативу о создании сервиса в целях эффективного планирования и прогнозирования объёмов строительства и полного ресурсного обеспечения во время встречи главы Кабмина с депутатами Государственной Думы озвучил Владимир Кошелев.

Господин Мишустин, в частности, во время вчерашней встречи с госдумцами сказал:

Цифровые платформы – это драйвер развития любых технологических отраслей.

В ходе общения с парламентариями Михаил Владимирович отметил, что в России уже запущена информационная система ценообразования, которая позволит более точно получать сведения о ценах производителей и поставщиков на стройматериалы и оборудование. В семи регионах в рамках эксперимента уже перешли на оценку стоимости строительства, исходя из актуальных цен. Во втором квартале этого года планируется включить в эксперимент ещё десять регионов.

Также в 2023 году планируется запустить в промышленную эксплуатацию единую ГИС «Стройкомплекс». Система позволит централизованно сформировать в реестре все требования и разрешительные документы при строительстве и станет единой витриной данных для принятия всего спектра градостроительных решений. Премьер-министр отметил, что для создания подобной системы необходим опытный заказчик, которым может выступить Минстрой России.

# 06.04.23 ПСК РФ. Марат Хуснуллин: благодаря нацпроекту «Безопасные качественные дороги» количество ДТП с пострадавшими снизилось на 23%

По данным Госавтоинспекции, в стране продолжает снижаться количество дорожно-транспортных происшествий, в которых погибли или пострадали люди. Важную роль в повышении безопасности на дорогах играют мероприятия, проводимые в рамках национального проекта «Безопасные качественные дороги».

«По данным официальной статистики, количество автоаварий с пострадавшими или погибшими людьми по итогам 2022 года снизилось на 5% по сравнению с годом ранее. При этом в сравнении с первыми итогами реализации нацпроекта в 2019 году количество ДТП с пострадавшими снизилось на 23%, а число аварий с погибшими сократилось почти на 17%», – сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

Вице-премьер добавил, что для снижения аварийности на дорогах ведутся комплексные работы – не только обновляется дорожное полотно, что значительно повышает безопасность дорожного движения, но также модернизируется и развивается дорожная инфраструктура. По его словам, в 2022 году по нацпроекту на дорогах страны установлено более 204 тыс. дорожных знаков, свыше 2 тыс. светофоров, порядка 1,5 млн пог. м барьерного и более 250 тыс. пог. м пешеходного ограждений. Кроме того, обустроено свыше 1,6 млн пог. м тротуаров и обеспечено более 581 тыс. пог. м освещения, нанесено 22,8 млн пог. м разметки.

Марат Хуснуллин отметил необходимость и дальше усиливать работу в этом направлении – дорожным ведомствам совместно с Госавтоинспекцией продолжать планомерно обустраивать дорожную сеть, перенимать успешный опыт пилотных регионов, в которых реализуются проекты по борьбе с тремя основными причинами ДТП: выездом на встречную полосу, наездом на пешехода и управлением автотранспортом в нетрезвом состоянии.

«Комплексные ремонты – это особенность нацпроекта. В этом году подрядные организации установят более 110 200 знаков, свыше 1,1 тыс. светофоров, порядка 1,3 млн пог. м барьерного и 150 400 пог. м пешеходного ограждений, обустроят 754 600 тыс. пог. м тротуаров и 639 400 пог. м освещения. Кроме того, на объектах нацпроекта нанесут свыше 13,4 млн пог. м разметки.

Региональные дорожные ведомства работают в тесном взаимодействии с Госавтоинспекцией: выявляют места концентрации ДТП, решают вопросы о необходимости установки светофорных объектов на определённых участках и, конечно же, уделяют внимание профилактике детского дорожно-транспортного травматизма.

Снижение смертности на дорогах – наша общая задача», – отметил заместитель руководителя Федерального дорожного агентства Игорь Костюченко. Национальный проект «Безопасные качественные дороги» инициирован Президентом России Владимиром Путиным. Он призван сделать российские дороги более безопасными и комфортными для передвижения.

# МИНСТРОЙ, МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

# 03.04.23 РИА Новости. Минфин простимулирует коммерческую застройку и ипотеку в новых регионах

Силуанов: Минфин будет стимулировать коммерческую застройку и ипотеку в новых регионах РФ

Развитие строительства коммерческого жилья поможет запуску ипотеки в новых субъектах России, средства на это есть и Минфин будет максимально стимулировать всех участников процесса, рассказал министр финансов России Антон Силуанов в ходе общения с финансовым блогером Ксенией Падериной.

Комментируя тему, связанную с льготной ипотекой для приграничных районов и новых регионов, он отметил, что для запуска ипотеки в новых субъектах РФ необходимо развивать коммерческое жилье.

"Люди остались без крыши над головой, им нужно жить в домах, квартирах. Государство строит бесплатное жилье. Коммерческого жилья для продажи и покупки не так много, самое главное - создать условия, чтобы и коммерческое жилье там строилось. Это могут быть и многоквартирные дома, могут быть и индивидуальные жилищные строительства, но это должно быть коммерческое жилье, чтобы заработала ипотека", - пояснил глава Минфина.

Он также отметил, что ведется дискуссия с министерством строительства. "Мы об этом говорим с нашими коллегами из министерства строительства: бюджетное жилье за государственные деньги как строили, так и будем строить, но надо привлекать строителей, чтобы строили жилье чуть повыше классом", - отметил Силуанов.

"Ресурсы есть: как на приграничные территории, так и на регионы новые. Надо просто развивать долевое строительство коммерческого жилья. Здесь и банки нужны - [Промсвязьбанк](https://realty.ria.ru/organization_Promsvjazbank/) в этом плане у нас работает, он ориентирован на решение задачи, - и деньги на субсидирование этого жилья. Деньги есть. Кстати говоря, за ипотеку в новых регионах Минфин отвечает. Будем максимально стимулировать всех участников этого процесса", - сказал он.

# 03.04.23 Техэксперт. Шесть ключевых задач обозначены для развития системы технического регулирования в строительстве в 2023 году

Выступая с докладом "Ключевые направления системы технического регулирования в строительстве", директор ФАУ "ФЦС" Минстроя России Андрей Копытин сообщил, что в текущем году главными задачами станут:

* утверждение концепции совершенствования системы технического нормирования и регулирования в строительной отрасли;
* формирование реестра требований на базе ГИСОГД РФ;
* перевод нормативных документов в машиночитаемый формат;
* внедрение и перевод процессов рассмотрения и согласования нормативных технических документов на цифровую платформу ТК 465;
* плановая актуализация и разработка 60 стандартов, 72 сводов правил;
* проведение 86 прикладных научных исследований.

"В 2023 году в рамках плана разработки и актуализации сводов правил запланирована разработка нового СП "Система нормативных документов в строительстве. Основные положения". Это - основополагающий документ для внедрения в отрасли параметрического нормирования. Его разработка предусмотрена "дорожной картой" по взаимодействию Российского союза промышленников и предпринимателей и Минстроя России в сфере технического регулирования и совершенствования нормативной базы в строительстве", - подчеркнул Андрей Копытин.

По словам руководителя ФАУ "ФЦС", безусловно значимой для отрасли в текущем году будет и работа по внесению изменений в [технический регламент "О безопасности зданий и сооружений"](http://docs.cntd.ru/document/902192610), а также разработка технического регламента ЕАЭС "О безопасности строительных материалов и изделий". Кроме того, будет продолжена реализация "дорожных карт" по развитию стального, деревянного и модульного строительства.

# 03.04.23 АНСБ. ФАС выявила в Брянской области признаки картеля в сфере капремонта жилья

Федеральная антимонопольная служба (ФАС) обнаружила признаки картельного сговора на торгах в сфере капремонта многоквартирных домов в Брянской области, сообщило ведомство.

"ФАС России возбудила дело о нарушении антимонопольного законодательства в отношении 40 организаций и предпринимателей. Служба подозревает их в сговоре на торгах, проводимых Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Брянской области. По предварительной оценке ведомства общая сумма заключенных контрактов может превышать 700 миллионов рублей", - говорится в сообщении.

Как указывается в нем, основанием для возбуждения дела послужили в том числе поступившие от правоохранительных органов материалы уголовного дела. В случае установления вины организациям грозит штраф за нарушения закона о конкуренции.

# 06.04.23 За-Строй. Под знаком ИЖС

Российские власти, несмотря на успешные меры по поддержке малоэтажного домостроения, прорабатывают новые механизмы развития этого направления

Прошлый год прошёл под знаком малоэтажного домостроения. Из 102,7 миллиона квадратных метров введённого жилья более половины, а это 57,2 миллиона «квадратов» или 55,7 %, является индивидуальным.

Важным шагом в развитии индивидуального жилищного строительства стало распространение в 2022 году всех действующих льготных ипотечных программ на цели ИЖС. Всего в 2022 году на эти цели выдано 159,5 тысячи кредитов, из которых на приобретение готовых объектов выдано 126,6 тысячи кредитов, остальные – на строительство индивидуального жилья. За 2 месяца 2023 года уже выдано 24,1 тысячи кредитов общим объёмом 88,5 миллиарда рублей.

Высоким спросом со стороны граждан пользуется запущенный в рамках «Льготной ипотеки» пилотный проект, который позволяет получить кредит на строительство индивидуального жилого дома собственными силами. В 2022 году выдано порядка 8,5 тысячи кредитов, а в настоящее время уже порядка 12-ти тысяч.

Как отметил заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин:

В рамках реализации инициативы «Мой частный дом» происходит комплексное развитие в виде объединения мер поддержки индивидуального жилищного строительства. Благодаря этой инициативе рынок ИЖС станет ещё более доступным и прозрачным, что в конечном счёте повлияет на повышение качества жилья.

В прошлом году был принят закон, предусматривающий возможность строительства ИЖС с привлечением средств дольщиков по аналогии с многоквартирными домами. Первый эскроу счёт был открыт в конце 2022 года в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса в Воронежской области. Объём ввода и финансирования составили более 11-ти тысяч квадратных метров и 500 миллионов рублей. Сейчас реализуется строительство в Московской области с вводом жилья и финансированием – более 7-ми тысяч квадратных метров и более 500 миллионов рублей.

Также был принят закон, позволяющий признать проекты ИЖС типовой проектной документацией и устанавливающий трёхдневный срок регистрации прав на объект ИЖС с момента подачи заявления.

Принято постановление Правительства РФ, в соответствие с которым производителям деревянных домокомплектов возмещается предоставленная гражданам скидка. Максимальная величина возмещения – 350 тысяч рублей.

По программе «Стимул» проведён отбор проектов жилищного строительства, в том числе индивидуального, а также на проекты ИЖС распространён механизм инфраструктурных облигаций.

Дальнейшие меры, направленные на развитие ИЖС, прорабатываются, в том числе, в рамках исполнения поручений Президента России, поручений Правительства РФ, а также Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года.

В настоящее время совместно с Банком России, заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, а также участниками рынка ведётся проработка нового механизма строительства объектов ИЖС. Планируется, что средства граждан будут привлекаться на счета эскроу, подрядчик со своей стороны выполняет строительные работы с привлечением средств корпоративного кредитования, являющегося аналогом проектного финансирования.

Также осуществляется дальнейшее развитие суперсервиса «Цифровое строительство».

Совместно с Минсельхозом России прорабатываются изменения в условия «Сельской ипотеки», которые предоставят гражданам возможность получения кредита на строительство жилого дома собственными силами.

Важно отметить, что социально-экономическая инициатива «Мой частный дом» и мероприятия, которые реализуются в рамках неё, направлены, прежде всего, на создание для граждан условий для комфортного проживания в собственном жилье.

# 06.04.23 ЗаНоСтрой. Инициатива «Мой частный дом» Минстроя России – интеграция мер поддержки развития ИЖС

Прошлый год прошёл под знаком малоэтажного домостроения. Из 102,7 миллиона квадратных метров введённого жилья более половины, а это 57,2 миллиона «квадратов» или 55,7 %, является индивидуальным. Об этом напомнили наши коллеги из пресс-службы Минстроя России.

Важным шагом в развитии индивидуального жилищного строительства стало распространение в 2022 году всех действующих льготных ипотечных программ на цели ИЖС. Всего в 2022 году на эти цели выдано 159,5 тысячи кредитов, из которых на приобретение готовых объектов выдано 126,6 тысячи кредитов, остальные – на строительство индивидуального жилья. За 2 месяца 2023 года уже выдано 24,1 тысячи кредитов общим объёмом 88,5 миллиарда рублей.

Высоким спросом со стороны граждан пользуется запущенный в рамках «Льготной ипотеки» пилотный проект, который позволяет получить кредит на строительство индивидуального жилого дома собственными силами. В 2022 году выдано порядка 8,5 тысячи кредитов, а в настоящее время уже порядка 12-ти тысяч.

«В рамках реализации инициативы «Мой частный дом» происходит комплексное развитие в виде объединения мер поддержки индивидуального жилищного строительства. Благодаря этой инициативе рынок ИЖС станет ещё более доступным и прозрачным, что в конечном счёте повлияет на повышение качества жилья», – отметил замминистра строительства и ЖКХ РФ Никита Стасишин.

В прошлом году был принят закон, предусматривающий возможность строительства ИЖС с привлечением средств дольщиков по аналогии с многоквартирными домами. Первый эскроу счёт был открыт в конце 2022 года в рамках проекта строительства малоэтажного жилого комплекса в Воронежской области. Объём ввода и финансирования составили более 11-ти тысяч квадратных метров и 500 миллионов рублей. Сейчас реализуется строительство в Московской области с вводом жилья и финансированием – более 7-ми тысяч квадратных метров и более 500 миллионов рублей.

Также был принят закон, позволяющий признать проекты ИЖС типовой проектной документацией и устанавливающий трёхдневный срок регистрации прав на объект ИЖС с момента подачи заявления.

Принято постановление Правительства РФ, в соответствие с которым производителям деревянных домокомплектов возмещается предоставленная гражданам скидка. Максимальная величина возмещения – 350 тысяч рублей.

По программе «Стимул» проведён отбор проектов жилищного строительства, в том числе индивидуального, а также на проекты ИЖС распространён механизм инфраструктурных облигаций.

Дальнейшие меры, направленные на развитие ИЖС, прорабатываются, в том числе, в рамках исполнения поручений Президента России, поручений Правительства РФ, а также Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года.

В настоящее время совместно с Банком России, заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, а также участниками рынка ведётся проработка нового механизма строительства объектов ИЖС. Планируется, что средства граждан будут привлекаться на счета эскроу, подрядчик со своей стороны выполняет строительные работы с привлечением средств корпоративного кредитования, являющегося аналогом проектного финансирования.

Также осуществляется дальнейшее развитие суперсервиса «Цифровое строительство».

Совместно с Минсельхозом России прорабатываются изменения в условия «Сельской ипотеки», которые предоставят гражданам возможность получения кредита на строительство жилого дома собственными силами.

Важно отметить, что социально-экономическая инициатива «Мой частный дом» и мероприятия, которые реализуются в рамках неё, направлены, прежде всего, на создание для граждан условий для комфортного проживания в собственном жилье.

# 07.04.23 Интерфакс-недвижимость. Росреестр намерен в 2023 году реализовать НСПД с эффективностью в 100%

Росреестр планирует в 2023 году реализовать Нацсистему пространственных данных (НДСП) с ключевыми показателями эффективности в 100%, заявил в пятницу глава ведомства Олег Скуфинский.

"2023 год – это год полного и точного реестра. (…) Мы сконцентрируемся на повышении эффективности использования земли, вовлечения ее в оборот и наполнения реестра. Реализация госпрограммы "Национальная система пространственных данных" со стопроцентным КПЭ (ключевые показатели эффективности – ИФ) и стопроцентным освоением, можно сказать, бюджетных средств", – сказал Скуфинский на заседании итоговой коллегии Росреестра.

К концу 2023 года Росреестр планирует запустить первую очередь проекта ФГИС ЕГРН 2.0 и "обеспечить кардинальную модернизацию системы". Кроме того, в прошлом году выявили более 25 тыс. участков, которые могут быть вовлечены в оборот.

Также Скуфинский рассказал об итогах прошлого года. Так, в 2022 году все 49 показателей НСПД выполнены и достигнуты. На отечественных технологиях уже разработано едро системы. На территории четырех пилотных регионов проводятся опытные эксплуатации, а к концу 2023 году обеспечат эксплуатацию еще в 16 регионах.

Кроме того, в прошлом году больше чем на треть сократились сроки получения земли гражданами и инвесторами. В рамках антикризисных мер на предоставленной земле реализуется 457 проектов по импортозамещению, 40 регионов воспользовались возможностью установить льготную ипотеку. Также идет работа по цифровизации работ. В рамках земнадзора дистанционно обследовано 8 млн га, а 99% контрольных мероприятий проводится дистанционно с помощью беспилотников.

Помимо этого, в этом году в портфеле Росреестра 16 законодательных инициатив.

Скуфинский добавил, что в четырех новых регионах в филиалах ведомства работают уже более 1 тыс. специалистов.

# 07.04.23 Интерфакс-недвижимость. Минстрой РФ предложил передать подконтрольные реестры Росреестру

Министерство строительства и ЖКХ РФ готово передать подконтрольные ему реестры Росреестру, заявил в пятницу глава ведомства Ирек Файзуллин.

"Реестр должен быть, наверное, в одних руках. Сегодня портал Госуслуг всех нас объединил в единую схему. (…) Сегодня только Минстрой ведет ряд реестров, которые, наверное, вообще не наша задача. То есть министерство строительства готово передать реестр молодых семей, реестр детей-сирот", — сказал Файзуллин на итоговом заседании коллегии Росреестра.

Глава Росреестра Олег Скуфинский добавил, что новые задачи требуют финансирования, поэтому ведется "плотная работа с Минфином".

# 06.04.23 За-Строй. Упрощёнка для недостроев

Росреестр предложил регистрировать права собственности на объекты незавершённого строительства и ставить их на кадастровый учёт на основании декларации

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии предлагает регистрировать права собственности на объекты незавершённого строительства, включённые в федеральный реестр незавершённых объектов капитального строительства или региональный реестр незавершённых объектов капитального строительства и ставить их на государственный кадастровый учёт на основании декларации об объекте недвижимости. Соответствующий проект федерального закона уже внесён в Государственную Думу.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский пояснил, что изменения упростят внесение сведений в Единый госреестр недвижимости об объектах незавершённого строительства, включенных в соответствующий реестр. Сейчас регистрация прав предусматривает подготовку технического плана на такой объект. Однако государственная регистрация перехода права возможна только после уточнения сведений из ЕГРН. По словам господина Скуфинского, упрощение регистрации поможет сократить время и средства, которые требуются при подготовке техплана.

Уточняется, что государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав на объекты незавершённого строительства, включённые в соответствующий реестр, нужны для того, чтобы решить, что с ними делать дальше: достроить, приватизировать или передать для реализации.

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

# 31.03.23 ЕРЗ. За год доля ипотеки в долевом строительстве в общем объеме кредитов сократилась с 11,1% до 10,3% (графики)

По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России кредитов всех видов за январь-февраль составила 9,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов — 38,3%.

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

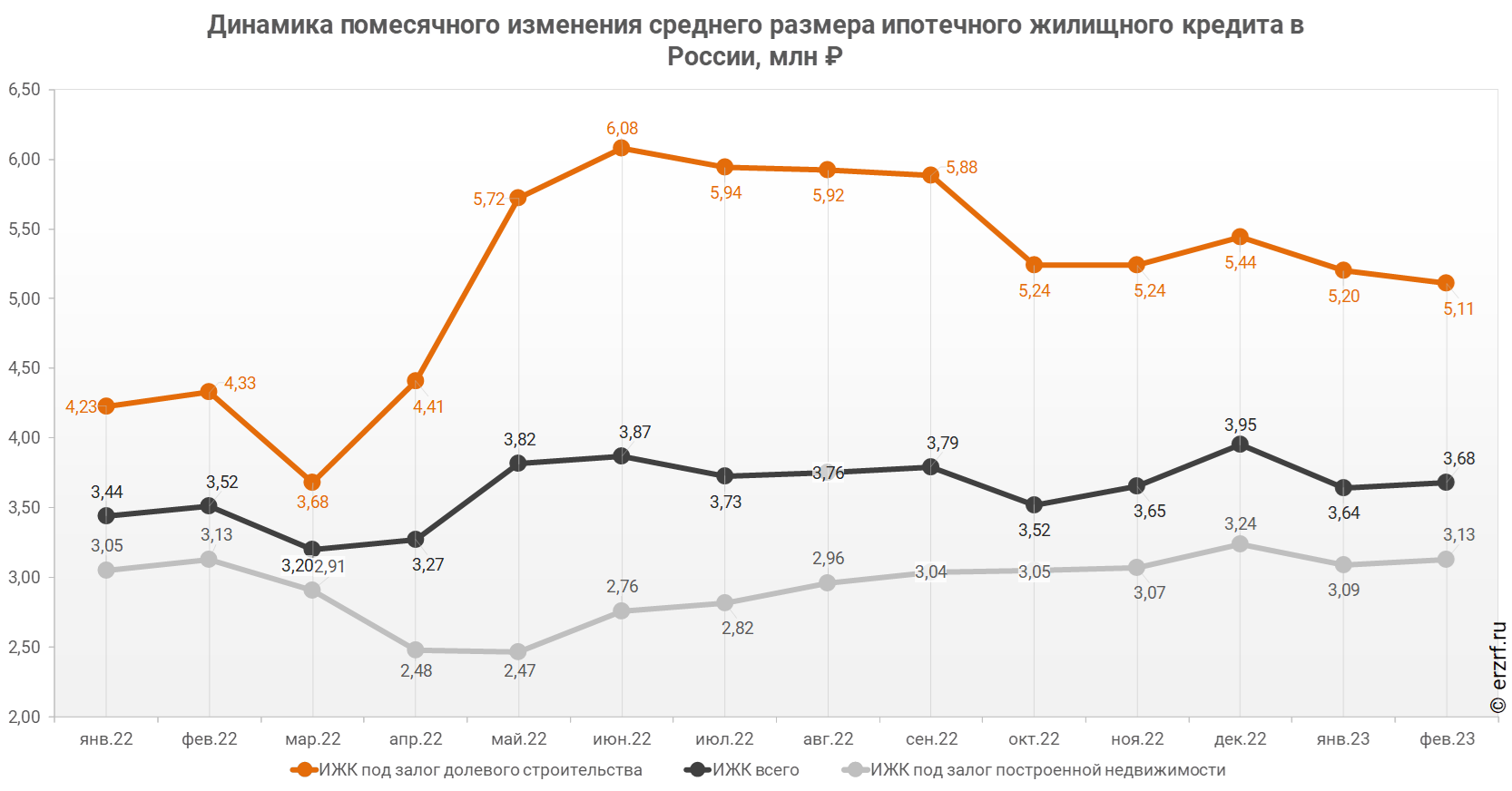
"Динамика помесячного изменения доли объема ИЖК
 для долевого строительства в общем объеме выданных ИЖК 
в России"

В феврале 2023 года доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России кредитов всех видов составила 10,3%. Это на 0,8 п.п. меньше, чем годом ранее: за февраль 2022 года данный показатель достигал 11,1%.

В феврале 2023 года доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в России ипотечных жилищных кредитов всех видов составила 39,1%. Это на 0,3 п.п. меньше, чем годом ранее: за февраль 2022 года данный показатель достигал 39,4%.

# 31.03.23 ЕРЗ. ЦБ: средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в феврале снизился до 5,11 млн руб. (график)

По данным Банка России, за год средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов увеличился на 4,8% — c 3,52 до 3,68 млн руб. По ипотечным кредитам для долевого строительства рост еще больше — на 18,0%.



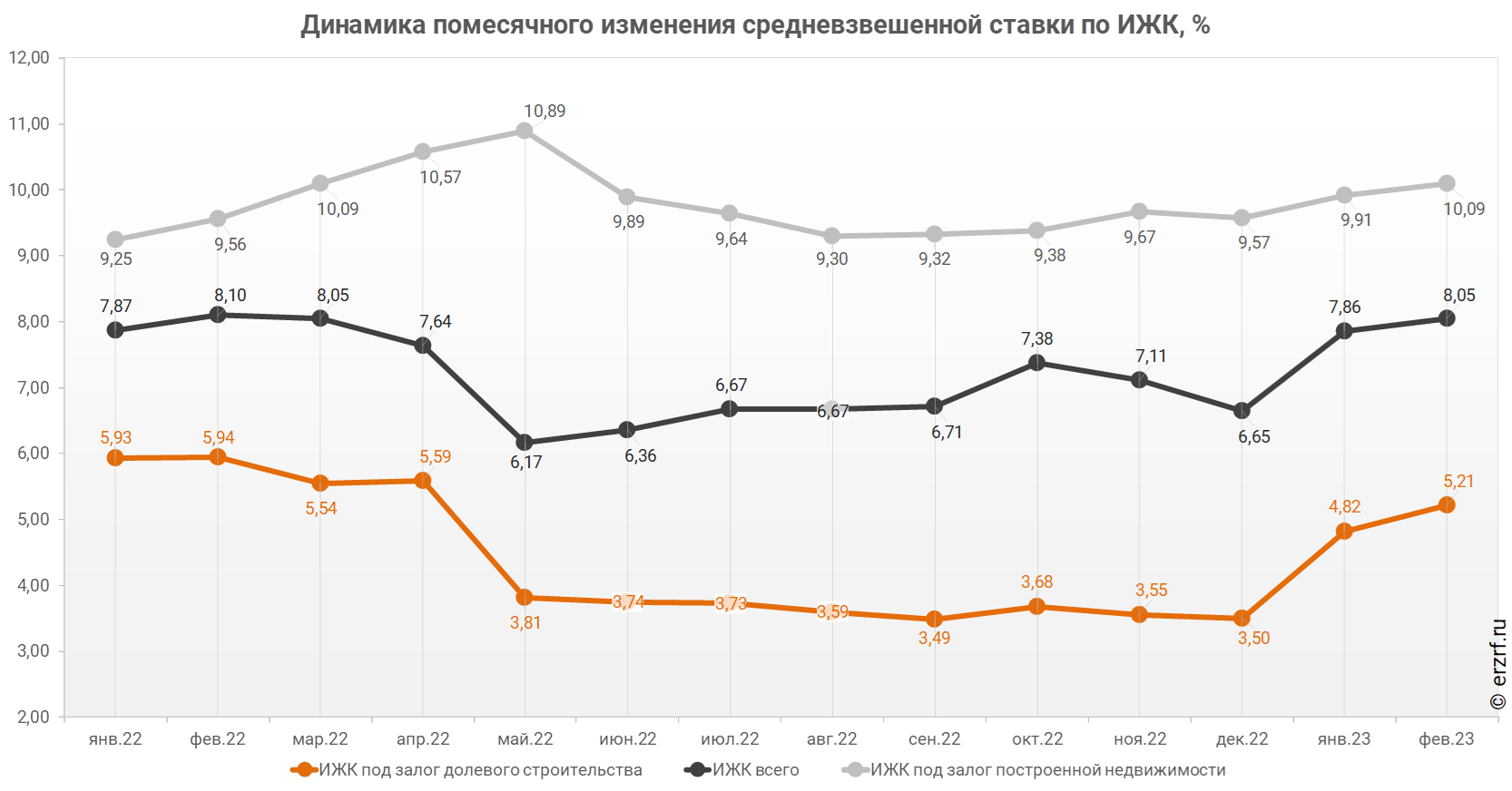
Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в России в феврале 2023 года увеличился на 18,0% по сравнению с февралем 2022 года (5,11 против 4,33 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства уменьшился на 1,7%. Снижение размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается второй месяц подряд.

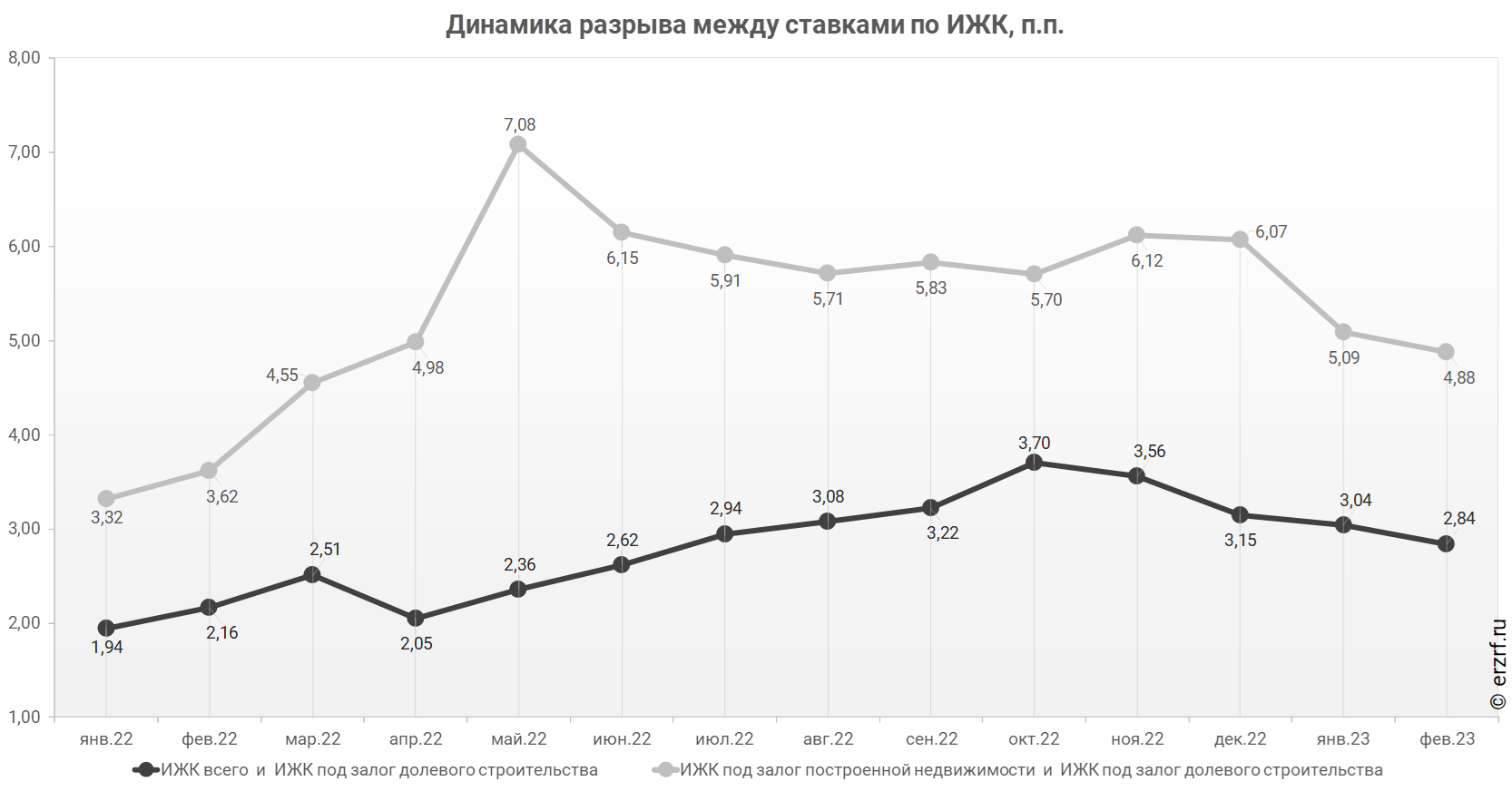
Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов всех видов за год составил 4,8% — c 3,52 до 3,68 млн ₽. Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов под залог построенной недвижимости остался на уровне прошлого года — 3,13 млн ₽.

За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости выросла на 25,0 п.п. — с 38,3% до 63,3%.

# 31.03.23 ЕРЗ. ЦБ: ставка ипотеки для долевого строительства в феврале выросла до 5,21% (графики)

По данным Банка России, ставка по ипотечным кредитам для долевого строительства выросла за месяц на 0,39 п.п. — с 4,82 до 5,21%.





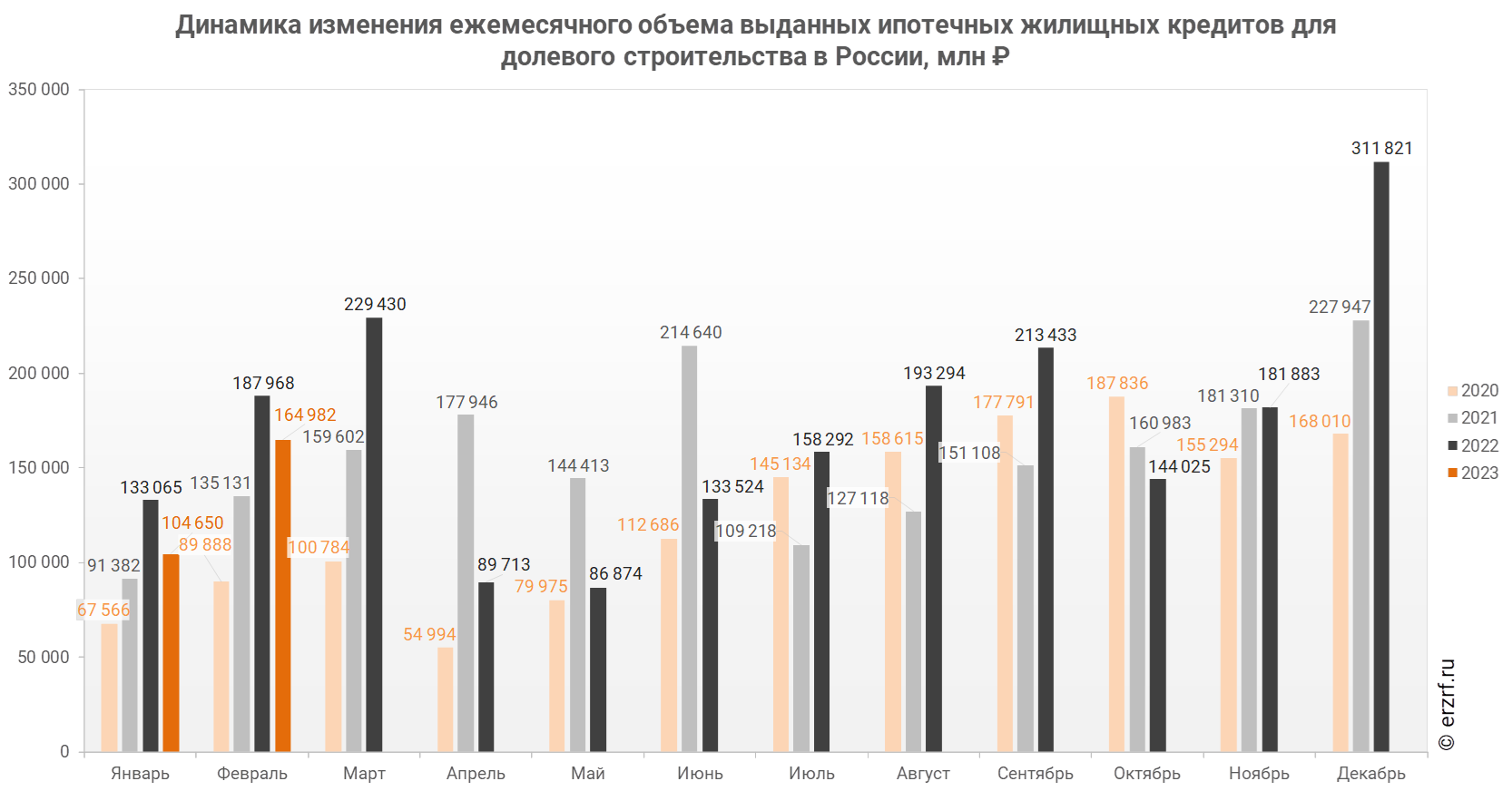
 В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в феврале 2023 года, средневзвешенная ставка составила 8,05%. По сравнению с февралем 2022 года ставка снизилась на 0,05 п.п. (с 8,10 до 8,05%). При этом ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства, за год снизилась на 0,73 п.п. (с 5,94 до 5,21%), а ставка ИЖК под залог уже построенного жилья выросла на 0,53 п.п. (с 9,56 до 10,09%).

За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства увеличилась в 1,3 раза, с 2,16 п.п. до 2,84 п.п. При этом в феврале разница между ставками уменьшилась по сравнению с январем (3,04 п.п.) и декабрем (3,15 п.п.). Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства за год увеличилась в 1,3 раза, с 3,62 п.п. до 4,88 п.п.

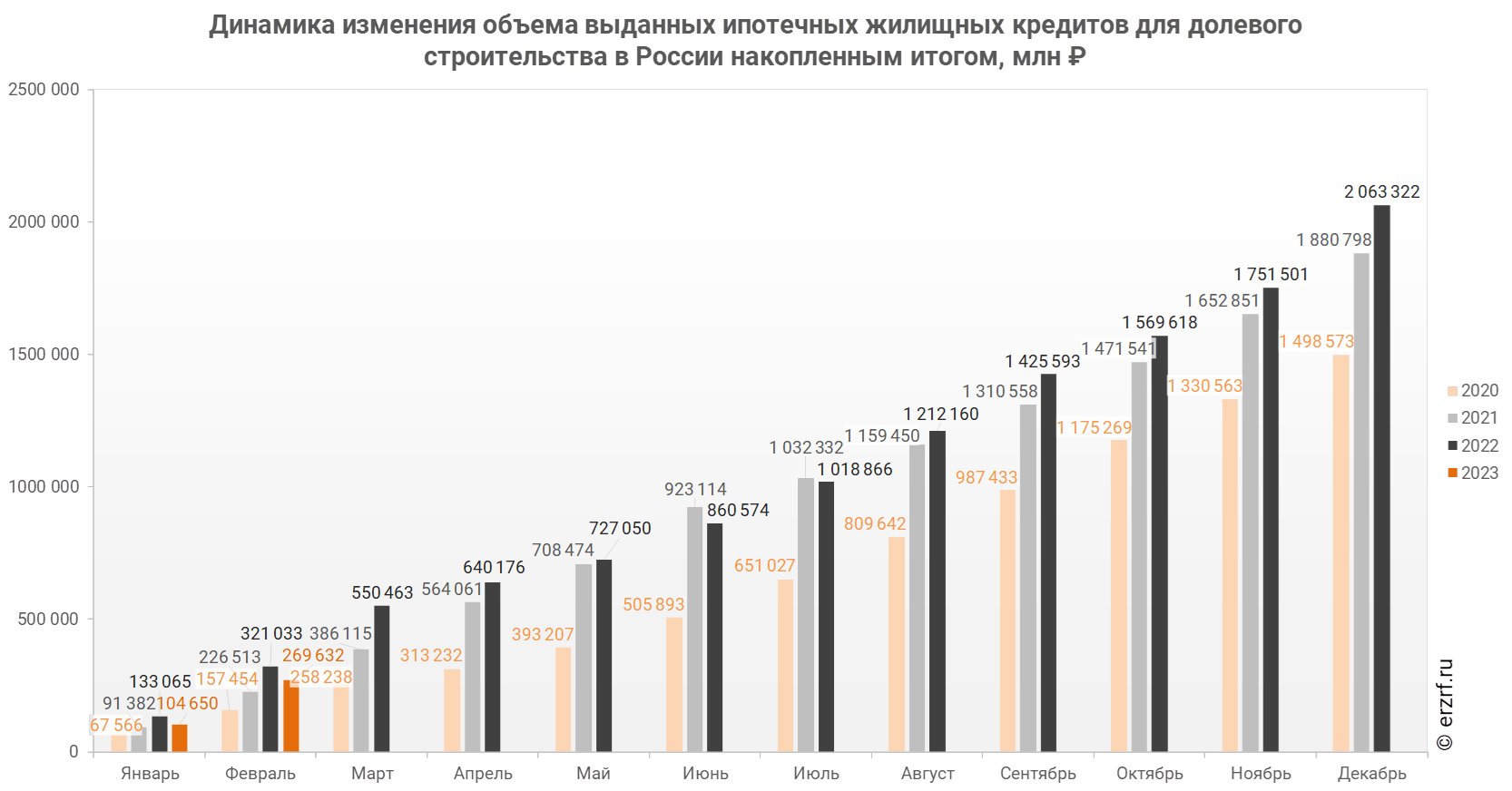
# 31.03.23 ЕРЗ. ЦБ: объем ипотечного кредитования для долевого строительства в феврале уменьшился на 12,2% по отношению к прошлому году (графики)

По данным Банка России, за январь-февраль 2023 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства накопленным итогом в России составил 269,6 млрд руб., что на 16,0% меньше аналогичного показателя 2022 года (321,0 млрд руб.).

Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в России в феврале 2023 года, уменьшился на 12,2% по сравнению с февралем 2022 года (165,0 против 188,0 млрд ₽ годом ранее).



Накопленным итогом за январь‑февраль 2023 года объем ипотечного кредитования для долевого строительства в России составил 269,6 млрд ₽, что меньше аналогичного показателя 2022 года (321,0 млрд ₽) на 16,0%. По итогам января отставание от прошлого года составляло 21,4%.



Падение объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 12,2% в феврале 2023 года по сравнению с февралем 2022 года сопровождалось сокращением объема всех видов кредитов на 5,1% (1605,6 против 1691,7 млрд ₽ годом ранее), а также уменьшением всех видов ипотечных жилищных кредитов на 11,4% (422,4 против 476,9 млрд ₽ годом ранее).

"Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года 
 по сравнению с аналогичными месяцами 2022 года 
в России (по видам кредитов)"

# 31.03.23 ЕРЗ. ЦБ: в феврале ипотечных кредитов для долевого строительства выдано на четверть меньше, чем годом ранее (графики)

По данным Банка России, за январь-февраль 2023 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства накопленным итогом в России составило 52 402 ед., что на 30% меньше аналогичного показателя 2022 года (74 866 ед.).

Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в России в феврале 2023 года уменьшилось на 25,6% по сравнению с февралем 2022 года (32 285 против 43 397 годом ранее).

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

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

Накопленным итогом за январь‑февраль 2023 года количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в России составило 52 402 ед., что на 30,0% меньше аналогичного показателя 2022 года (74 866 ед.). По итогам января отставание от прошлого года составляло 36,1%.

# 31.03.23 ЕРЗ. Самое дорогое жилье традиционно находится в Москве и Санкт-Петербурге, самое дешевое — на Северном Кавказе

Журналисты «Коммерсанта» на основе данных Росстата и СберИндекса по динамике изменения цен на жилье в 2022 году [подготовили](https://www.kommersant.ru/doc/5448001) обзор цен на недвижимость в разных регионах России.

Как отмечает издание, по итогам 12 месяцев прошлого года цена за 1 кв. м. по фактическим сделкам на первичном рынке достигла 136,4 тыс. руб. Рост стоимости составил около 18,8%.

На вторичном рынке стоимость 1 кв. м в 2022 году выросла на 9,7% — до 92,9 тыс. руб.

Самое доступное по цене жилье можно найти в регионах с невысокими доходами, неудовлетворительным качеством жилого фонда и неблагоприятной экологической обстановкой.

Из таких регионов обычно наблюдается еще и отток населения, что также давит на цены, отмечают авторы обзора.

Самые дешевые квартиры продаются в новостройках Кабардино-Балкарии (39 200 руб.), Дагестана (41 650 руб.) и Карачаево-Черкесии (47 350 руб.)

ТОП-3 недорогого жилья на вторичном рынке выглядит по-другому: Оренбургская область (40 323 руб.), Республика Ингушетия (45 130 руб.) и Смоленская область (48 570 руб.)

Самая дорогая жилплощадь предсказуемо представлена на рынках Москвы, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Средняя стоимость 1 кв. м в новом доме в Москве оценивается в 374 658 руб., в Санкт-Петербурге она составляет 231 245 руб., в Ленинградской области — 199 372 руб.

Самые дорогая «вторичка» также находится в Москве (297 454 руб.), далее идут Краснодарский край (194 159 руб.) и Санкт-Петербург (158 517 руб.).

Исполнительный директор фонда «Институт экономики города» **Татьяна Полиди** считает, что наименьшая доступность жилья в успешных городах — общемировая закономерность.

«Это связано с тем, — [объясняет](https://www.kommersant.ru/doc/5448001) она, — что чем больше вкладывается в инфраструктуру, городскую среду, чем выше доходы и развитее рынок труда, тем выше инфляционные процессы на рынках жилья».

Низкая доступность жилья, по мнению эксперта, обычно говорит не о плохих условиях жизни, а наоборот о хороших. Высокая же доступность зачастую связана с депрессией в экономике.

# 31.03.23 ЕРЗ. ГК Самолет запустила токены на недвижимость для инвестирования в цифровые квадратные метры: подробности

Об аналогах ценных бумаг, которые можно будет купить на специализированной инвестиционной платформе, порталу ЕРЗ.РФ сообщила пресс-служба [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-samolet-2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&costType=1).

Цифровые метры (токены на недвижимость, ЦФА — цифровые финансовые активы) [второй](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=230301&developerName=%D0%93%D0%9A%20%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D0%B5%D1%82) застройщик России планирует продавать на платформе [«Атомайз»](https://atomyze.ru/), включенной ЦБ в [реестр](https://cbr.ru/admissionfinmarket/navigator/ois/) операторов информационных систем.

Это первое подобное предложение на рынке недвижимости России.

Еще в декабре прошлого года компания [делилась](https://iz.ru/1439814/2022-12-13/zastroishchiki-v-2023-godu-zapustiat-tokeny-na-pokupku-zhilia) своими планами в развитии цифрового инструмента с «Известиями». Как видим, сегодня эти планы становятся реальностью.

Основной интерес к инструменту, прогнозируют эксперты компании, возникнет у широкого круга инвесторов. У цифровых метров гораздо меньший входной порог и выше гибкость в использовании при ликвидности, аналогичной приобретению квартиры по ДДУ с целью инвестирования средств.

Инвестируя любую сумму свыше 50 тыс. руб., можно купить даже десятичное количество цифровых квадратных метров. Кроме того, экономится время на юридическое оформление сделки, поиск покупателя

«Мы считаем существенным преимуществом для инвесторов тот факт, что продажа токенизируемой недвижимости будет производиться по цене первичного рынка», — подчеркнул коммерческий директор ГК Самолет **Кирилл Храпов**.

Он пояснил, что все полученные денежные средства от продажи распределяются инвесторам. По мере готовности объекта, наполнения его инфраструктурой стоимость метров растет. «Оставить заявку на продажу или покупку ЦФА, в том числе частично, можно в любой момент», — добавил топ-менеджер девелоперской группы.

Инвесторы, предварительно оставившие заявку на покупку цифровых метров на сайте ГК Самолет, регистрируются на сайте инвестиционной платформы и переводят денежные средства в оплату выпускаемых цифровых метров.

По окончании строительства объект вводят в эксплуатацию и продают. Все полученные денежные средства от продажи недвижимости распределяются инвесторам.

[Проведенный](https://realty.rbc.ru/news/6422fb099a7947757eca34d8) РБК опрос специалистов, работающих в сфере недвижимости, показал, что оценки новшества разнятся.

«Вариант с новостройками может сработать и привлечь инвесторов, — [считает](https://realty.rbc.ru/news/6422fb099a7947757eca34d8) **Надежда Коркка**, управляющий партнер компании [Метриум](https://www.metrium.ru/), — так как это более понятный и предсказуемый актив, чем криптовалюта».

Продажа токенов, по ее мнению, может поддержать строительный рынок в условиях сокращающегося спроса. «Данная мера позволит застройщикам привлечь деньги не только конечных покупателей квартир, но и инвесторов», — резюмировала Коркка.

Однако те, кто уже достаточно глубоко погружен в мир криптовалюты, привыкли к более высокой доходности, возражает председатель совета директоров компании [БЕСТ-Новострой](https://best-novostroy.ru/)**Ирина Доброхотова**.

Здесь же «стадия готовности, — уточняет она, — может дать рост до 25%—30% в зависимости от цикла инвестирования, то есть 2,5—3 года».

Отдельно специалисты отмечают безопасность инвестиций в цифровые метры: денежные средства инвесторов защищены эскроу-счетом, а право собственности регистрируется в распределенном цифровом реестре, администрируемым инвестиционной платформой под надзором ЦБ РФ.

Старший юрист [GMT Legal](https://gmtlegal.com/) **Денис Поляков** предупреждает, что, поскольку каждый выпуск ЦФА связан с конкретным объектом строительства, необходим глубокий анализ перспектив объекта с учетом его расположения, инфраструктуры, а также состояния рынка недвижимости на момент покупки.

Он также раскрыл механизм инвестирования в квадратные метры с использованием информационной платформы и личного кабинета инвестора.

Преподаватель образовательной платформы [Moscow Digital School](https://mosdigitals.ru/) **Дмитрий Кириллов** отмечает, что купленный токен не дает права на конкретный квадратный метр.

«Такой токен, по сути, является долговым обязательством эмитента перед инвестором — владельцем токена, — пояснил он. И добавил: — Стоимость токена привязана к стоимости квадратного метра в объекте недвижимости, который на собранные средства будет возводить эмитент».

Принятие и вступление в силу [закона](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=0&nd=102801500&intelsearch=) «О цифровых финансовых активах» в июле прошлого года способствовало появлению нововведения — использования токенов на покупку жилья.

По словам председателя Комитета по финансовому рынку Госдумы РФ **Анатолия Аксакова**, закон не ограничивает возможности покупки жилья за токены.

# 31.03.23 Интерфакс-недвижимость. Банк ДОМ.РФ запускает ипотеку на частные дома по ДДУ

Банк ДОМ.РФ начал выдавать ипотеку на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) по договору долевого участия (ДДУ), сообщили в институте развития.

"Мы считаем, что распространение на частное домостроение правил, действующих на рынке новостроек, будет иметь принципиальное значение. В рамках нового механизма люди получают гарантию сохранности своих средств, а рынок – новый виток развития, связанный с приходом профессиональных застройщиков, реализующих комплексные девелоперские проекты с развитой инфраструктурой в комфортной городской среде", – рассказал заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ Алексей Косяков.

Уточняется, что благодаря новому механизму процесс получения кредита на покупку частного дома становится таким же прозрачным и безопасным, как при покупке квартиры.

Ипотека на покупку и строительство дома в Банке ДОМ.РФ оформляется по "Семейной ипотеке" со ставкой от 5,1%, "Льготной ипотеке" – от 7,1%, программе для ИТ-специалистов – от 4,1%, а также "Дальневосточной ипотеке" – от 1%.

Отмечается, что минимальные ставки доступны зарплатным клиентам банка при покупке домов в проектах, финансируемых банком, и при условии дистанционного подтверждения доходов и занятости с помощью выписки из Пенсионного фонда РФ.

Максимальная сумма кредита составляет 12 млн рублей (для ИТ-ипотеки – 18 млн рублей). Первоначальный взнос – от 15% в рамках госпрограмм.

Напомним, закон о долевом строительстве 214-ФЗ распространили на сегмент частного домостроения в 2022 году. Так, денежные средства дольщиков хранятся на счетах эскроу, и застройщики получают к ним доступ только после завершения строительства. Ранее данные правила действовали только для многоквартирного строительства.

С 1 июля 2019 года застройщики обязаны использовать эскроу-счета, привлекая средства граждан в строительство многоквартирного жилья. Строительство финансируют банки. Раскрытие эскроу производится после завершения строительства. С 1 марта 2022 года, согласно поправкам в закон об участии в долевом строительстве, применение эскроу-счетов стало обязательным при реализации проектов комплексного ИЖС с привлечением средств дольщиков.

# 03.04.23 За-Строй. Ещё более миллиарда рублей на промипотеку

Российский Кабмин решил дополнительно выделить средства на программу промышленной ипотеки, которая вызвала большой интерес со стороны бизнеса

Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин на сегодняшнем оперативном совещании со своими заместителями сказал:

В новых условиях одной из ключевых задач государства является развитие собственных производств. Для этого реализуем целый ряд механизмов поддержки, в том числе промышленную ипотеку. Программа стартовала в прошлом году по инициативе Президента, вызвала большой интерес со стороны бизнеса. Сейчас Правительство дополнительно выделило на её финансирование еще более 1-го миллиарда рублей.

Михаил Владимирович напомнил, что о подготовке такого решения речь шла в ходе отчёта в Государственной Думе.

Таким образом, по словам главы Кабмина, общий объём субсидий на текущий год превысит 1 миллиард 300 миллионов рублей:

Это позволит предприятиям получить льготные заёмные средства на приобретение производственных площадей в размере более 45-ти миллиардов рублей, что станет весомой помощью. Во время наших поездок именно о таком финансовом инструменте часто спрашивали руководители промышленных компаний.

Господин Мишустин заверил, что Правительство будет и дальше совершенствовать эту программу, способствуя запуску перспективных проектов в разных регионах страны, созданию сотен дополнительных рабочих мест и в конечном итоге – решению стратегической задачи по укреплению технологического суверенитета страны.

Кредиты в рамках программы промышленной ипотеки выдаются на срок до семи лет по льготной ставке 5% годовых. Для инновационных технологических компаний ставка ещё ниже – 3% годовых. Максимальная сумма кредита составляет 500 миллионов рублей. Разницу между льготной и рыночной ставками банкам компенсирует государство.

# 03.04.23 ПСК РФ. Ильшат Шагиахметов: В марте 2023 года ФРТ перечислил в регионы порядка 3 млрд рублей для расселения аварийного жилья

Фондом развития территорий в марте был принят ряд решений о перечислении в регионы средств для переселения граждан из аварийного жилищного фонда на общую сумму 2,97 млрд рублей.

«По представленным регионами в текущем месяце реестрам контрактов на приобретение квартир для расселения аварийного жилья Фондом одобрено перечисление 2,4 млрд рублей. Также согласовано перечисление 494,2 млн рублей по заявкам Республике Крым, Хабаровскому краю, Амурской, Иркутской и Самарской областям, Ямало-Ненецкому автономному округу», - сообщил генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

Таким образом, на переселение граждан из аварийных домов по федеральному проекту «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в составе национального проекта «Жилье и городская среда» в первом квартале 2023 года Фонд развития территорий одобрил перечисление порядка 7 млрд рублей.

Всего со старта реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» в 2019 году Фонд направил в регионы для выполнения программы расселения 342,1 млрд рублей. Из указанных средств на переселение жителей из домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года, направлено 323,7 млрд рублей.

Для расселения аварийного жилья по новой программе на территории Сахалинской, Саратовской, Магаданской областей, Кабардино-Балкарской и Чеченской республик, а также города Севастополя направлено 18,4 млрд рублей.

# 03.04.23 Интерфакс-недвижимость. ФРТ перечислил регионам на расселение аварийного жилья порядка 7 млрд рублей с начала года

Москва. 3 апреля.– Около 7 млрд рублей направили регионам России в I квартале на расселение аварийного жилья, сообщила пресс-служба Фонда развития территорий.

"На переселение граждан из аварийных домов по федеральному проекту "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда" в составе национального проекта "Жилье и городская среда" в I квартале 2023 года ФРТ одобрил перечисление порядка 7 млрд рублей", — говорится в сообщении.

Гендиректор фонда Ильшат Шагиахметов добавил, что в марте на приобретение квартир для расселения аварийного жилья ФРТ одобрил перечисление 2,4 млрд рублей, а также согласовал перечисление 494,2 млн рублей по заявкам Республике Крым, Хабаровскому краю, Амурской, Иркутской и Самарской областям, Ямало-Ненецкому автономному округу.

Кроме того, с начала реализации нацпроекта "Жилье и городская среда" – с 2019 года – фонд направил регионам 342,1 млрд рублей. Из них 323,7 млрд рублей – на расселение домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года.

Уточняется, что в действующей программе расселения аварийного жилфонда находятся здания, которые были признаны аварийными до 1 января 2017 года. Она рассчитана до 2024 года. Кроме того, в прошлом году запустили новую программу переселения из аварийного жилья. В нее попали дома, признанные непригодными в период с 1 января 2017 по 1 января 2022 года.

Напомним, главная цель национального проекта "Жилье и городская среда" — создание комфортных условий для жизни граждан и обеспечение российских семей возможностями для покупки и строительства собственного жилья. Структура нацпроекта включает несколько федеральных проектов-инициатив: "Жилье", "Формирование комфортной городской среды", "Благоустройство", "Ипотека", "Чистая вода".

# 05.04.23 За-Строй. Тотальная ТИМизация всё ближе

Представители «Дом.РФ» пообещали завершить переход строительной отрасли целиком на технологии информационного моделирования к 1 июля следующего года

Директор Единой информационной системы жилищного строительства госкомпании «Дом.РФ» Александр Лукьянов выступил с интересным заявление на вчерашнем онлайн-круглом столе «Цифровой ландшафт девелоперов – как создать идеальную it-экосистему» портала «Всё о стройке». В частности, он сказал:

В рамках перехода на ТИМ, я думаю, что сможем цифровизовать остальные услуги. Может быть, не сразу, но к 1 июля 2024 года мы совместно с Минстроем, совместно с Минцифры будем готовы обеспечить переход отрасли на технологии информационного моделирования и на цифровизацию базовых бизнес-процессов.

Господин Лукьянов подчеркнул, что у «Дом.РФ» разработаны соответствующие сервисы. Сейчас их 5-7, но к концу года планируется увеличить их число до 15-ти:

Наша задача, как института развития – дать любого рода застройщикам, в том числе региональным, простой и эффективный путь перехода на технологии информационного моделирования, а вместе с этим и цифровизовать свои базовые процессы. Поэтому начнём с самого начала: будем застройщикам через ЕИЖС давать базовый доступ к тому, чтобы просто публиковать свою информационную модель.

Также представитель «Дом.РФ» добавил, что параллельно будут цифровизовать процессы, связанные с проектной документацией и сокращением инвестиционно-строительного цикла.

Управляющий директор «Дом.РФ» по цифровизации и ИТ Николай Козак, в свою очередь, отметил, что на рынке уже есть отечественные цифровые экосистемы, но они представлены фрагментарно. По его словам, цифровая экосистема – это возможность в замкнутом контуре клиенту решать все свои «боли» и закрывать текущие вопросы в течение короткого периода времени.

Господин Козак также рассказал о деятельности центра компетенций по ТИМ в жилищном строительстве. Он отметил, что «Дом.РФ» занимается обучением кадров в этой сфере, информационной работой, методологической поддержкой и разработкой ПО. И добавил, что 28 апреля совместно с Минстроем России планируется стратегическая сессия по ТИМ.

# 05.04.23 Интерфакс-недвижимость. Институты развития должны привлекать в проекты благоустройства "длинные" деньги — ДОМ.РФ

Задача институтов развития — помочь привлекать "длинные" деньги в проекты благоустройства в регионах, заявил в среду директор по развитию городской среды ДОМ.РФ Антон Финогенов.

"С моей точки зрения, в этом будущее — в интеграции различных инженерных и строительных государственных решений, решений в сфере ЖКХ и решений в сфере благоустройства. Институты развития должны дать "экономическое плечо" для того, чтобы эти проекты насыщали "длинными" и дешевыми деньгами",- сказал Финогенов на пленарной дискуссии в рамках Международной выставки-конференции ParkSeason Expo.

Он пояснил, что ДОМ.РФ предпочитает проекты, где масштаб выведен за локальный уровень. По словам Финогенова, мастер-планы городов крайне важны, чтобы выбрать, особенно в крупных городах, такие пространства, которые дадут максимальный эффект.

"Ясно, что в рамках проектов договора комплексного проекта развития территории организация инвестиционных парковых проектов окупается просто за счет квадратного метра. И это, опять же, не совсем подходит для центров городов и застроек территорий. Поэтому мы активно работаем, чтобы в этом году все же выйти на концессионные проекты, связанные с общественными пространствами, в том числе в плотной городской застройке",- прокомментировал Финогенов.

Он пояснил, что это связано с экономическим эффектом для развития территорий и реализации общественных пространств. Финогенов подчеркнул, что стоит вопрос, как сделать так, чтобы сервис и бизнес развивались активно после создания пространств. Это особенно важно для малых и средних городов, для которых во многом туризм и способность стимулировать местное население оставлять средства при посещении кафе, ресторанов, парикмахерских в своем городе — проблема.

"Это наша совместная со всем сообществом, как эти критерии сделать более четкими для конкурса, для тех проектов, с которыми мы будем работать",- добавил Финогенов.

Напомним, что ДОМ.РФ разработал более 30 мастер-планов и документов стратегического развития российских городов и агломераций. Треть из них предназначена для городов Дальневосточного федерального округа (ДФО). Среди них мастер-планы Улан-Удэ и Северобайкальска (Бурятия), Нерюнгри (Республика Саха (Якутия)), Петропавловска-Камчатского (совместно с ВЭБ.РФ). На разработку дальневосточных проектов было направлено около 1 млрд рублей.

# 05.04.23 ЕРЗ. В апреле банки вновь начали повышать ставки по ипотеке

В частности, как сообщают [banki.ru](https://www.banki.ru/) и [ЛюдиИпотеки.рф](http://ludiipoteki.ru/), это сделали такие заметные игроки на российском рынке ипотечного кредитования, как Кредит Урал Банк (КУБ) и Промсвязьбанк (ПСБ).

В магнитогорской кредитной организации, [отмечают](https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10982883) banki.ru, ставки по [программам](https://creditural.ru/chastnym-klientam/ipoteka/) ипотечного кредитования поднялись на 0,2—0,45 процентного пункта.

Ставки по программе [«КУБ-Ипотека»](https://creditural.ru/chastnym-klientam/ipoteka/kub-ipoteka-plus/) для вторичного рынка теперь варьируются в пределах 11%—11,5% годовых. Сумма кредита возможна от 1 млн руб. до 10 млн руб. Первоначальный взнос определен в 20%.

Рефинансирование ипотечного кредита по программе [«КУБ-Выгода+»](https://creditural.ru/chastnym-klientam/ipoteka/refinansirovanie-ipotechnogo-kredita-kub-vygoda-plus/) доступно по ставке 10,9%—11,8% годовых в сумме от 1 млн руб. до 9 млн руб. Первоначальный взнос — от 10%.

Ипотека в рамках программы [«КУБ-Материнский капитал»](https://creditural.ru/chastnym-klientam/ipoteka/kub-materinskiy-kapital/) выдается под 11% годовых. Кредит начинается от 500 тыс. руб. и заканчивается полной рыночной стоимостью недвижимости (но не более указанного в сертификате размера материнского капитала).

В Промсвязьбанке, [по информации](http://ludiipoteki.ru/news/index/section/company-news/entry/psb-povyisil-stavki-po-ipoteke-apr-2023) ЛюдиИпотеки.РФ, размер повышения ставок по [программам](https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage) ипотечного кредитования составил 0,3 п. п.—0,6 п. п.

Для программы ипотеки от 500 тыс. до 30 млн руб. на жилье в [новостройке](https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage/NewBuilding) ставка установлена в размере 10,7%—11,9% годовых. Первоначальный взнос составляет 10%.

Ипотека на вторичном рынке оформляется под 11%—21,1%, а на апартаменты — под 12,1%—12,4%. Получить можно от 500 тыс. до 30 млн руб. Первоначальный взнос тот же.

[Рефинансировать](https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage/Refinancing) ипотечный кредит в размере до 20 млн руб. можно по ставке 11,6—11,8% годовых. Соотношение кредитных средств и залога составляет от 20% до 90% рыночной стоимости недвижимости.

[Военную ипотеку](https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage/Military) на приобретение недвижимости или рефинансирование можно оформить без первоначального взноса по ставке 10,5% годовых в сумме до 3,338 млн руб.

[Семейная военная ипотека](https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage/family-military-mortgage) предлагается по ставке 4,6% годовых в сумме до 5,199 млн. Первоначальный взнос прописан в 15%. Ставка по [льготной военной ипотеке](https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage/military-program) в Промсвязьбанке доступна под 7% годовых на сумму до 4,128 млн руб. Первоначальный взнос — от 15%.

Напомним, что первое заметное повышение ставок в 2023 году, как [сообщал](https://erzrf.ru/news/vskore-posle-novogodnikh-prazdnikov-rossiyskiye-banki-nachali-povyshat-stavki-po-ipoteke?search=%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA) портал ЕРЗ.РФ, произошло сразу после новогодних праздников. Тогда об увеличении ставок по ипотеке заявили Сбер, ВТБ, Альфа-Банк, Банк Дом.РФ, Абсолют Банк, Крымский РНКБ и тот же Промсвязьбанк.

В конце января ЦБ [предупредил](https://erzrf.ru/news/bank-rossii-spros-na-ipoteku-v-tekushchem-godu-mozhet-snizitsya-iz-za-veroyatnogo-rosta-kreditnykh-stavok?search=%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BA), что рост кредитных ставок, скорее всего, продолжится.

# 06.04.23 ЕРЗ. Эксперты: объем непроданного жилья у российских девелоперов достиг почти 70 млн кв. м

Такие данные, представленные аналитиками ДОМ.РФ на организованном Эксперт РА «Финансовом [форуме](https://www.raexpert.ru/events/agency_events/real_estate_2023/) лидеров рынка недвижимости», [приводит](https://realty.rbc.ru/news/642d65959a7947d1d7ab3735?from=newsfeed) РБК.

По словам руководителя [Аналитического](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/analytical-center/) центра ДОМ.РФ **Михаила Гольдберга**, площади непроданного жилья в стадии строительства растут с середины 2022 года. «В абсолютном выражении показатель на 25% превышает средний уровень 2019—2021 годов (33,8 млн кв. м)», — [отметил](https://realty.rbc.ru/news/642d65959a7947d1d7ab3735?from=newsfeed) он.

Михаил Гольдберг проанализировал «среднюю распроданность» по всему портфелю строящихся проектов. Сейчас она составляет 28% при строительной готовности в 34%. По проектам, запущенным в 2022 и 2023 годах, — 13% при степени готовности 17%.

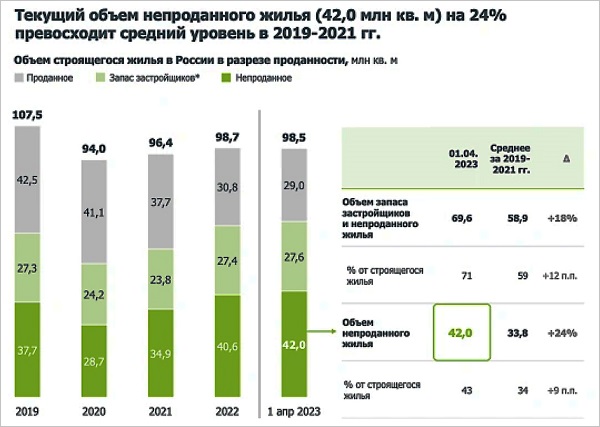
 Согласно статистике, приведенной ДОМ.РФ, непроданными остаются почти 42 млн кв. м. Еще 27,6 млн кв. м застройщики придерживают «до лучших времен» и на продажу не выставляют.

Итого получается 69,6 млн кв. м из 98 млн кв. м общего объема строящегося жилья.

Приводя эти данные, РБК ссылается на портал [ЕРЗ.РФ](https://erzrf.ru/?region=moskva&regionKey=143443001&costType=1), который еще в марте [отмечал](https://erzrf.ru/issledovaniya) замедление темпов вывода квартир на продажу российскими застройщиками.

С начала 2023 года, по оценкам аналитиков ЕРЗ.РФ, на рынок новостроек ежедневно в среднем выводилось около 2 097 квартир. Это на 8% меньше, чем в 2022 году, когда в обороте было около 2 258 лотов.

Все вышеприведенные данные относятся к России в целом. А если говорить о Москве, то здесь спад предложения по новостройкам с начала 2023 года составил около 3%.



*Источник: ДОМ.РФ*

Управляющий партнер компании [Метриум](https://www.metrium.ru/) **Надежда Коркка** связывает эту тенденцию с действиями самих девелоперов.

Таким образом «они корректируют свои планы по запуску новых проектов во избежание затоваривания», — [пояснила](https://realty.rbc.ru/news/642d65959a7947d1d7ab3735?from=newsfeed) эксперт.

# 06.04.23 Интерфакс-недвижимость. Средняя ставка по ипотеке в России превысила 8%

Средняя ставка по ипотеке в России выросла до 8,3% за квартал, говорится в исследовании банка ВТБ.

"Средняя ставка по ипотеке в РФ начала последовательно увеличиваться с июня 2022 года и к ноябрю достигла 7,38%. В последние два месяца прошлого года показатель фактически откатился к уровню июля (6,65%), а с начала года вновь стал расти. В январе средняя ставка выросла на 1,2 пп, в феврале — на 0,19 пп, в марте, по прогнозам ВТБ – на 0,26 пп. Таким образом, по итогам первого квартала средняя ставка по ипотеке достигла 8,3%", — говорится в сообщении.

По мнению экспертов банка, это связано с завершением "околонулевых" программ, а также с изменением условий по ряду программ с господдержкой. При этом на фоне смещения спроса на "семейную ипотеку" и адаптации рынка к новым условиям ВТБ прогнозирует в дальнейшем замедление роста средней ставки.

За счет государственного субсидирования и реализации программ застройщиков самая низкая ставка в настоящее время действует на первичном рынке. В марте, по данным аналитиков, она достигла 5,5-5,7%, в то время как на вторичном рынке — 10,3%.

Замначальника управления "Ипотечное кредитование" ВТБ Вадим Пахаленко добавил, что в апреле рост средней ставки по жилищным кредитам в России замедлится, а в дальнейшем при условии благоприятной макроэкономической конъюнктуры может и вовсе прекратиться. Сдерживающими факторами будут выступать растущая популярность "семейной ипотеки" в результате ее распространения на все семьи с двумя несовершеннолетними детьми, а также адаптация участников рынка к новым условиям "ипотеки от застройщика".

"В марте мы зафиксировали снижение среднего чека в целом по сделкам на "первичке" сразу на 6,7%. В то же время на вторичном рынке сохранился последовательный рост показателя – всего с начала года он увеличился на 1,5%. На этом фоне разрыв между средним чеком на строящиеся и готовые объекты вернулся к уровню первого квартала 2022 года. Мы считаем, что в ближайшей перспективе постепенная стагнация цен на первичном рынке продолжится, и рынок будет занимать все более прочное равновесное состояние", — прогнозирует Пахаленко.

Напомним, за квартал ВТБ оформил 44,3 тыс. кредитов на 228 млрд рублей. Средняя сумма одного жилищного кредита составила 5,2 млн рублей.

# 06.04.23 Интерфакс-недвижимость. Физлица смогут взять ипотеку на коммерческую "вторичку" – Сбер

Москва. 6 апреля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Физические лица смогут оформить ипотеку в Сбере на покупку вторичной коммерческой недвижимости, сообщила пресс-служба банка.

"С 6 апреля физлица могут взять в Сбере ипотеку на покупку коммерческой недвижимости на вторичном рынке. Раньше такая возможность была только у юрлиц и ИП", — говорится в сообщении.

По условиям этой ипотеки ставка составит от 12,7% годовых, а первоначальный взнос начинается от 30%. Кредит физлицам смогут выдавать на срок от одного года до 25 лет. Минимальная сумма ипотеки – 500 тыс. рублей, а максимальная – 100 млн рублей.

"Все больше помещений на первых этажах многоквартирных домов переводится из статуса жилых в нежилые. (...) Самозанятый репетитор, мастер маникюра или фитнес-тренер сможет найти удобное помещение и выгодно приобрести его в ипотеку на "Домклик", что поможет ему успешно развивать свое дело", — рассказал исполняющий обязанности дивизиона "Домклик" Сбербанка Алексей Лейпи.

Уточняется, что ипотеку на коммерческую "вторичку" смогут взять физлица, которые подтвердили доход и занятость. Возраст заемщиков – от 21 года до 75 лет.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 23.03.23 ЗаНоСтрой. Ассоциация «Сахалинстрой» предложила комплекс мер по возрождению изыскательских и проектных компаний в регионе

Свою программу генеральный директор Ассоциации Региональное отраслевое объединение работодателей «Сахалинское Саморегулируемое Объединение Строителей» (Ассоциация «Сахалинстрой», СРО-С-019-06072009) Валерий Мозолевский представил на недавней встрече губернатора Сахалинской области Валерия Лимаренко с активом регионального отделения «Опоры России». Причиной, по которой областные власти должны озаботиться данным вопросом, Валерий Павлович назвал крайне низкое качество проектно-изыскательской документации, с которой вынуждены иметь дело местные строители. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Южно-Сахалинска.

Так как на данной встрече губернатор затронул успехи медицины Сахалина, в частности, раннюю диагностику онкологических заболеваний, господин Мозолевский в своём выступлении провёл параллели между сферой здравоохранения и строительства.

Валерий Павлович считает, что обе сферы действуют по одним и тем же принципам проектного управления. Только в здравоохранении под проектом понимается человек. Однако оба проекта проходят одни и те же стадии жизненного цикла, а именно: инициация (выбор места и инвестиционное обоснование), планирование (изыскания, проектирование), строительство и ввод в эксплуатацию, эксплуатация (жизнь, текущий ремонт, капитальный ремонт, возможна реконструкция) и утилизация.

В здравоохранении огромное значение имеет диагностика заболеваний. Так же должно быть и в строительстве. Прежде, чем начать лечение, – то бишь строить, провести обследование – это инженерные изыскания в строительстве. Затем составить план лечения – в строительстве это разработать проектную и рабочую документацию. И только после этого лечить – строить.

Сегодня развитие строительной отрасли Сахалина напрямую зависит от квалификации проектировщиков. Однако, эта сфера строительной деятельности в регионе, по словам главы саморегулируемой организации, сегодня тихо умирает и нуждается в экстренной реанимации.

Надо отметить, что в октябре прошлого года Ассоциация «Сахалинстрой» внесла предложение губернатору по организации на территории области комбинированной региональной саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих инженерные изыскания, проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства. Валерий Лимаренко тогда поддержал эту инициативу и поручил Министерству строительства Сахалинской области начать проработку пилотного проекта.

Также с 2021 года Валерий Мозолевский поднимает в региональном Правительстве вопрос организации проектного управления в строительной деятельности Сахалинской области с использованием технологии информационного моделирования. Особенно на стадиях инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. В частности, в первую очередь, как убеждён глава СРО, необходимо развернуть распределённую Среду общих данных (СОД) для открытого взаимодействия технического заказчика с изыскателями и проектировщиками – аналогично организации контроля исполнения контрактов на строительство объектов адресно-инвестиционной программы (АИП) через Цифровую платформу строительных сервисов.

В ходе встречи руководитель «Сахалинстроя» ещё раз обратил внимание губернатора на изменения в постановлении Правительства РФ № 145 в части организации экспертного сопровождения разработки проектной документации до представления её на государственную экспертизу. Работа экспертов областной государственной экспертизы в СОД заказчика вместе с заказчиком может сократить сроки получения положительного заключения государственной экспертизы до 5-ти дней.

При этом, как подчёркивал Валерий Мозолевский, региональный Минстрой не провёл ни одной закупки инженерных изысканий и проектирования с выделением северных льгот и надбавок в НМЦК, невзирая на то, что получил прямое распоряжение губернатора, а необходимые для работы материалы были предоставлены СРО. Таким образом, в дальневосточном регионе продолжается демпинг компаниями, зарегистрированными в центральной части России, без их ответственности за результаты такой работы.

# 03.04.23 ЗаНоСтрой. Анвар Шамузафаров провёл трёхстороннюю встречу с представителями Ассоциации застройщиков Таджикистана и НОСТРОЙ

В минувшую пятницу, 31 марта состоялась трёхсторонняя деловая встреча президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков Анвара Шамузафарова с членом Совета и Правления Ассоциации застройщиков Таджикистана, управляющим партнёром Алишером Таджиевым и руководителем Аппарата Национального объединения строителей Сергеем Кононыхиным. Об этом сообщили наши коллеги из пресс-службы НОПРИЗ.

Участники встречи обсудили расширение сотрудничества России и Таджикистана в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства в рамках направлений, сформированных по итогам государственных визитов Президента России Владимира Путина и Председателя Правительства РФ Михаила Мишустина в Республику Таджикистан.

Алишер Таджиев предложил Анвару Шамузафарову заключить соглашение о сотрудничестве в деле подготовки и оценки квалификации кадров в области проектирования и инженерных изысканий в связи с необходимостью унифицировать работу российских и таджикских специалистов в рамках инфраструктурных проектов на территории СНГ и ЕАЭС.

Господин Шамузафаров отметил высокий уровень подготовки таджикских специалистов и их большой опыт проектирования и строительства объектов в районах с 9-балльной сейсмической активностью. Также президент НОПРИЗ подчеркнул высокий уровень внедрения технологий информационного моделирования в проектно-изыскательскую деятельность в Таджикистане.

Господин Таджиев пригласил Анвара Шамузафарова принять участие в объединительном собрании Евразийской федерации инженеров-строителей в Душанбе для углубления взаимодействия проектировщиков и изыскателей России со строителями, проектировщиками и изыскателями из стран СНГ и ЕАЭС.

Также участники встречи обсудили возможные механизмы углубления сотрудничества проектных организаций Таджикистана в рамках взаимодействия Ассоциации застройщиков Таджикистана с Союзом архитекторов Таджикистана.  
От НОПРИЗ участие в мероприятии принял руководитель Аппарата Алексей Кожуховский.

# 03.04.23 ЗаНоСтрой. Суд дважды оставил в карельской СРО деньги компании, которая имела шансы получить обратно свой взнос в КФ

Иск к Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение проектных организаций Республики Карелия» (Ассоциация НП ОПО РК, СРО-П-047-09112009) был дважды отклонён судом, хотя подавшая его компания имела серьёзные шансы выиграть дело. С подробностями – наш добровольный эксперт из Петрозаводска.

В 2009 году Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Электродеталь» вступило в члены Ассоциации НП ОПО РК и в период своего членства компания внесла 150.000 рублей в компенсационный фонд СРО. По прошествии семи лет Общество решило покинуть саморегулируемую организацию, поэтому в августе 2016 года подало в СРО заявление о добровольном выходе из числа её членов.

Саморегулируемая организация исключила компанию из числа своих членов на основании пункта 1 части 1 статьи 55.7 Градостроительного кодекса РФ. После исключения ООО Фирма «Электродеталь» в члены другой СРО в области архитектурно-строительного проектирования не вступало.

А летом 2022 года компания обратилась в Ассоциацию НП ОПО РК с заявлением о возврате внесённых взносов в компфонд СРО. В ответ саморегулируемая организация письменно отказала компании в возврате взноса, ссылаясь на часть 14 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». По мнению СРО, Общество не соответствовало условиям, при которых саморегулируемая организация имеет право вернуть компании внесённый ею ранее взнос в КФ.

Однако Общество посчитало, что отказ в выплате со стороны СРО является незаконным, и обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с иском к Ассоциации НП ОПО РК о признании незаконным отказа в возврате взноса и об обязании перечислить Обществу ранее внесённого им взноса в КФ в размере 150.000 рублей.

Рассматривая документы дела № А26-7803/2022, суд указал, что взнос в компенсационный фонд покинувшей СРО компании может быть возвращён на основании части 14 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ в случае, если её членство прекращено, в соответствии с частью 6 или 7 указанной статьи. Но поскольку компания была исключена из членов СРО на основании пункта 1 части 1 статьи 55.7 ГрК РФ, то, по мнению суда, она не имеет в такой ситуации права на возврат сделанного ранее взноса в КФ. На этом основании суд решил отказать ООО Фирма «Электродеталь» в удовлетворении иска.

Однако это решение не устроило компанию, и она подала апелляцию, в которой просила решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт. По мнению Общества, его добровольное прекращение членства в Ассоциации ОПО РК, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 55.7 ГрК РФ, предполагает возможность возврата ранее внесённого взноса в компфонд на основании норм части 14 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ.

Изучив материалы дела, апелляционный суд указал, что, исходя из правового анализа норм действующего законодательства, следует, что после 1 июля 2021 года вправе подать заявление в СРО о возврате внесённых взносов в компенсационный фонд лицо, которое отвечает сразу двум требованиям в нескольких случаях:

1. Лицо прекратившее членство в СРО на основании поданного уведомления в порядке, предусмотренном пунктом 1 части 5 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ; лицо после такого прекращения не вступило в члены иной СРО.
2. Лицо, исключённое из членства СРО в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ, то есть в силу закона в результате бездействия, и лицо после такого исключения не вступило в члены иной СРО.

По мнению суда, ни один из этих пунктов в случае с ООО Фирма «Электродеталь» выполнен не был. Поэтому апелляционная инстанция поддержала решение суда первой инстанции и отказала Обществу в удовлетворении его иска. Судебное решение было принято 2 февраля 2023 года, и ещё могло быть обжаловано в срок до 2 апреля 2023 года, однако на момент написания этой статьи кассационную жалобу компания ещё не подавала.

# 03.04.23 АНСБ. НОПРИЗ обещал – НОПРИЗ сделал: проектировщиков попросили на выход – пока из НРС

30 марта 2023 года под председательством вице-президента НОПРИЗ Николая Капинуса состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

В состав комиссии вошли вице-президенты НОПРИЗ Алексей Воронцов, Александр Вронец, Александр Гримитлин и Владимир Пасканный, руководитель аппарата НОПРИЗ Алексей Кожуховский и три его заместителя.

В заседании приняли участие координатор НОПРИЗ по СКФО и ЮФО Наталья Доценко, координатор НОПРИЗ по ЦФО Александр Тихонов, представители ФАУ «Главгосэкспертиза России», представители проектных и саморегулируемых организаций, а также специалисты, в отношении которых получены заявления от ФАУ «Главгосэкспертиза России», - сообщает пресс-служба НОПРИЗ.

На заседании были рассмотрены заявления ФАУ «Главгосэкспертиза России» о допущенных тремя специалистами ошибках в проектных решениях, выявленных в ходе проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации.

Результаты работы комиссии будут рассмотрены на заседании Совета НОПРИЗ 4 апреля 2023 года.

Напомним, что впервые идея о формировании «черного списка» проектировщиков, которые допускают многочисленные ошибки в проектной документации, прозвучала еще на ноябрьском Съезде НОПРИЗ. Затем она была поддержана Главгосэкспертизой России, а директор Департамента Минстроя России Владимир Калинкин заявил, что теперь «более пристальное внимание будет уделяться сбору и анализу данных в отношении проектных организаций, допускающих подготовку некачественной документации, с последующим принятием мер реагирования».

На круглом столе в Государственной Думе, который состоялся в конце марта 2023 года, президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров упомянул более, чем о пятиста выявленных случаях систематического предоставления некачественной проектной документации – это итоги работы Главгосэкспертизы и НОПРИЗ на первом этапе. Таким образом, заявленные ранее процессы очищения Национального реестра изыскателей и проектировщиков начались.

Напомним также, что после исключения из Нацреестра специалистов соискатель может подать туда документы только через два года и после успешной сдачи экзамена по независимой оценке квалификации. Для исключенного специалиста такое решение грозит потерей работы, а для компании, в которой он работает, - исключения из СРО и потери возможности работать на госзаказе.

# 03.04.23 НОПРИЗ Новости. Состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физическом лице из Национального реестра специалистов

30 марта 2023 года состоялось заседание комиссии НОПРИЗ по рассмотрению заявлений об исключении сведений о физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования под председательством вице-президента НОПРИЗ [Николая Капинуса](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/kapinus_nikolay_ivanovich_vip/).

В состав комиссии вошли вице-президенты НОПРИЗ [Алексей Воронцов](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/vorontsov_aleksey_rostislavovich/), [Александр Вронец](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/vronets_aleksandr-petrovich/), [Александр Гримитлин](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/grimitlin_aleksandr_moiseevich_vip/) и [Владимир Пасканный](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/paskannyy_vladimir_ivanovich/), руководитель аппарата НОПРИЗ [Алексей Кожуховский](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?HID=13926), его заместители [Игорь Владимиров](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?ZID=13924), [Надежда Прокопьева](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?EID=30445) и [Алексей Швецов](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?MID=32864).

В заседании приняли участие координатор НОПРИЗ по СКФО и ЮФО [Наталья Доценко](https://nopriz.ru/reg/otv_info.php?ID=16860), координатор НОПРИЗ по ЦФО [Александр Тихонов](https://nopriz.ru/nopriz/management/?EID=28476), представители ФАУ «Главгосэкспертиза России», представители проектных и саморегулируемых организаций, а также специалисты, в отношении которых получены заявления ФАУ «Главгосэкспертиза России».

На заседании были рассмотрены заявления ФАУ «Главгосэкспертиза России» о допущенных тремя специалистами ошибках в проектных решениях, выявленных в ходе проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации.

Результаты работы комиссии будут рассмотрены на заседании Совета НОПРИЗ 4 апреля 2023 года.

# 04.04.23 ЗаНоСтрой. Минстрой России призвал СРО информировать о случаях злоупотреблений Нацобъединений при осуществлении контрольных мероприятий

Такой совет от главного строительного ведомства содержится в письме № 3368-ОГ/02 от 8 февраля 2023 года. Документ посвящён действиям Национальных объединений при выявлении допущенных саморегулируемой организацией нарушений. При этом эксперты правового департамента Минстроя России так и не смогли дать конкретный ответ на вопрос о сроках устранения нарушений, которые в российском градостроительном законодательстве никак не конкретизированы. Наш добровольный эксперт из Санкт-Петербурга предлагает подробнее ознакомиться с позицией ведомства по данному вопросу.

Как напоминает Министерство строительства и ЖКХ РФ, частью 8 статьи 55.20 Градостроительного кодекса РФ определены основные функции Национальных объединений, в том числе рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб саморегулируемых организаций соответствующих видов, жалоб иных лиц на действия (бездействие) СРО, взаимодействие с саморегулируемыми организациями, органом надзора за СРО. А также подготовка и утверждение заключений о возможности исключения сведений об Ассоциациях и Союзах из Государственного реестра саморегулируемых организаций, заключений об отсутствии оснований для исключения сведений о СРО из Госреестра.

При осуществлении своих функций Национальные объединения направляют саморегулируемым организациям обязательные к исполнению запросы и уведомления (часть 8.1 статьи 55.20 ГрК РФ).

Частью 10 статьи 55.20 определено содержание уведомления, направляемого Национальным объединением в случае выявления нарушения, предусмотренного частью 5 статьи 55.2 ГрК РФ, другими федеральными законами и допущенного саморегулируемой организацией. При этом сроки, в течение которых должны быть устранены нарушения, указываются в таком уведомлении.

Всё, что смогли сказать эксперты Минстроя о времени выполнения предписаний, сводится к общей формулировке о том, что «*сроки, указанные в уведомлениях для саморегулируемых организаций, устанавливаются (продлеваются) Национальными объединениями в каждом конкретном случае, исходя из принципов разумности, справедливости и возможности их добросовестного соблюдения саморегулируемыми организациями*».

Далее в письме отмечается, что СРО обязана принять исчерпывающие меры по устранению указанных в уведомлении нарушений и в установленные в нём сроки представить в Нацобъединение документы сведения, подтверждающие исполнение предложений об устранении содержащихся в уведомлении нарушений либо их отсутствие.

В случае неустранения саморегулируемой организацией нарушений, предусмотренных частью 5 статьи 55.2, Национальное объединение, в соответствии с частью 11 статьи 55.20, утверждает заключение о возможности исключения сведений о СРО из Госреестра и направляет такое заключение в орган надзора за саморегулируемыми организациями не позднее, чем через пять рабочих дней со дня его утверждения.

Иные действия Национальных объединений при выявлении допущенных саморегулируемой организацией нарушений, установленных частью 5 статьи 55.2 и другими федеральными законами, Градкодексом не предусмотрены.

В то же время ведомство напоминает, что, согласно части 1 статьи 55.23 ГрК РФ, Минстрой России осуществляет федеральный государственный контроль за деятельностью Национальных объединений саморегулируемых организаций.

Основанием для проведения документарной проверки может быть наличие у Минстроя России сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, согласно подпункту «а» пункта 40 Положения о федеральном государственном контроле за деятельностью Национальных объединений саморегулируемых организаций, утверждённого постановлением Правительства РФ от 25 июня 2021 года № 1006.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 58 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», в целях проведения оценки достоверности поступивших сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям должностное лицо контрольного (надзорного) органа при необходимости запрашивает дополнительные сведения и материалы (в том числе, в устной форме) у гражданина или организации, направивших обращение (заявление).

В заключении письма Минстрой России предлагает саморегулируемым организациям информировать министерство о конкретных фактах нарушения Национальными объединениями обязательных требований, установленных Градостроительным кодексом РФ.

# 05.04.23 ЕРЗ. Утвержден перечень функций, на которые допускается расходование денежных средств компенсационных фондов СРО

На портале правовой информации опубликован приказ Минстроя России [№77/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202303300009) от 09.02.2023 «Об утверждении перечня функций, на которые допускается расходование денежных средств, указанных в [части 18 статьи 3-3](https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&n=422200&base=LAW&from=410530-154&rnd=kpnRiQTnz6GuI22O#5FRViQTqcI28K1Hk) Федерального закона "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", порядка принятия решения об использовании таких денежных средств и порядка расчета допустимого объема их использования"».

Ранее портал ЕРЗ.РФ [анализировал](https://erzrf.ru/news/razrabotan-perechen-funktsiy-na-kotoryye-dopuskayetsya-raskhodovaniye-neispolzovannykh-sredstv-kompensatsionnykh-fondov-sro?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) основные положения проекта данного приказа.

Напомним, что законом [542-ФЗ](ttp://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202212190033) добавлена норма в закон [191-ФЗ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51015/) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». Она устанавливает право Минстроя России до 31.12.2023 определять перечень функций, на которые допускается расходование неиспользованных средств компенсационных фондов СРО.

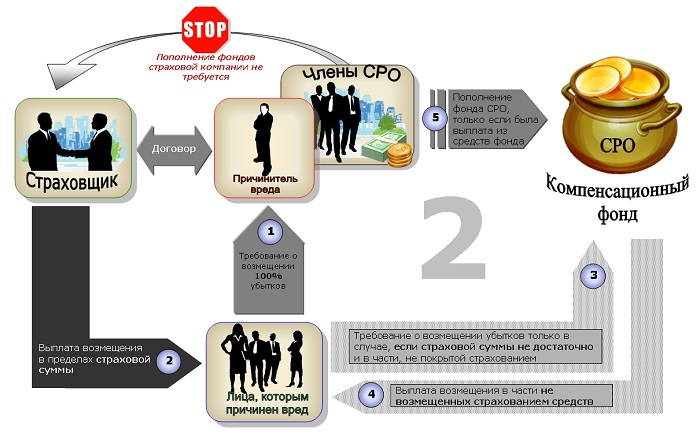
Имеются в виду средства, не использованные для осуществления выплат в связи с наступлением солидарной или субсидиарной ответственности СРО по обязательствам членов такой организации либо не востребованные индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами в течение двух и более лет с даты их зачисления.

Приказ [№77/пр](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202303300009) устанавливает, что к таким функциям относятся:

**•**представление национальными объединениями интересов СРО в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов РФ, органах местного самоуправления в части приобретения основных фондов;

**•**формирование национальными объединениями предложений по вопросам внедрения цифровых технологий в субъектах РФ, принятых в состав РФ в 2022 году, а также формирования каталога строительных материалов и технологий, замещающих импортные аналоги;

**•**ведение национальными объединениями единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах и предоставление по запросам заинтересованных лиц сведений из указанного реестра в части развития цифровых технологий;



**•**ведение национальными объединениями национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, национального реестра специалистов в области строительства в части развития цифровых технологий;

**•**разработка и утверждение национальными объединениями единых стандартов и правил саморегулируемых организаций.

Основанием для принятия решения об использовании денежных средств является заявление президента национального объединения.

Решение об использовании денежных средств компенсационных фондов принимается и оформляется протоколом совета национального объединения с указанием срока представления совету отчета по осуществлению функций, на которые допускается расходование денежных средств.

Решение об использовании денежных средств считается принятым, если за него проголосовало не менее 2/3 членов совета национального объединения.

Объем использования средств компенсационного фонда возмещения вреда или компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств не может превышать 80% размера средств соответствующего компенсационного фонда, размещенного на специальном банковском счете национального объединения на день расчета допустимого объема использования таких средств.

# 05.04.23 ЗаНоСтрой. Московскую СРО обязали выплатить столичному ФКР крупную сумму в погашение ущерба, нанесённого подрядчиком

По решению суда, Союз – «Саморегулируемая организация – «Объединение организаций, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и снос энергетических объектов, сетей и подстанций «ЭНЕРГОСТРОЙ» (СОЮЗ «ЭНЕРГОСТРОЙ», СРО-С-060-05112009) обязан погасить ущерб, нанесённый подрядчиком. С подробностями – наш добровольный столичный эксперт.

В 2017 году Общество с ограниченной ответственностью «Ремстройэксплуатация», будучи на тот момент членом СРО «ЭНЕРГОСТРОЙ», заключила с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы договор на ремонт систем водоснабжения МКД на улице Генерала Глаголева. Подрядчик вовремя сдал работу и получил за неё оплату.

Однако позже в ходе комиссионного обследования заказчик установил, что система горячего и холодного водоснабжения работает по старой схеме, а магистрали сооружённой подрядчиком новой системы водоснабжения не подключены. И для устранения выявленных дефектов необходимо произвести ремонт стоимостью 1.423.870 рублей 56 копеек.

В рамках досудебного урегулирования спора ФКР направил Обществу предписание с требованием о компенсации убытков. Однако подрядчик на претензию не отреагировал и убытки не возместил. После чего заказчик обратился в суд и летом 2021 года выиграл дело № А40-110527/2021.

Но даже после судебного решения, которое было поддержано апелляционной инстанцией, ООО «Ремстройэксплуатация» не спешило погашать возникшие убытки. Поэтому осенью 2022 года ФКР направил в саморегулируемую организацию, в которой состоял подрядчик, претензию с требованием погасить ущерб, который Общество нанесло Фонду капремонта. Но СРО «ЭНЕРГОСТРОЙ» не выполнила добровольно это требование, и потому ФКР обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском о погашении возникшего ущерба к саморегулируемой организации.

Рассматривая материалы дела № А40-222023/22-15-1707, суд указал, что на основании части 1 статьи 60.1 Градостроительного кодекса РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом саморегулируемой организации обязательств по договору строительного подряда, заключённым региональным оператором с использованием конкурентных способов заключения договора, субсидиарную ответственность несёт СРО, в которой состоял подрядчик на момент заключения подряда. Согласно данным саморегулируемой организации, размер её компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (на 1 октября 2022 года) составлял 812.695.777 рублей 54 копейки, при этом выплаты из средств КФ не производились.

Суд также отметил, что, согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 399 Гражданского кодекса РФ, если основной должник отказался удовлетворить требование кредитора или кредитор не получил от него в разумный срок ответ на предъявленное требование, это требование может быть предъявлено лицу, несущему субсидиарную ответственность.

Саморегулируемая организация просила суд отказать в удовлетворении требований ФКР, ссылаясь на часть 6 статьи 60.1. ГрК РФ. По мнению СРО, её привлечение к субсидиарной ответственности за неисполнение гарантийных обязательств возможно лишь в случае ликвидации члена саморегулируемой организации.

Суд отверг этот довод, сославшись на постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13 января 2023 года по делу № А45-15567/2021. В рамках этого дела исследовалась аналогичная позиция ответчика, которая, как выяснил суд, не имеет под собой правовых оснований.

Продолжая рассмотрение дела в отношении ООО «Ремстройэксплуатация», суд отметил, что в судебное дело были представлены документы, согласно которым в отношении подрядчика было открыто исполнительное производство для взыскания средств, но затем оно было прекращено, поскольку судебным приставам не удалось установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств.

Поэтому суд счёл, что в рамках этого дела должны быть применены положения пункта 1 части 1 статьи 60.1 ГрК РФ, предусматривающей субсидиарную ответственность саморегулируемой организации по нарушенным членом СРО обязательствам. И постановил взыскать со СРО «ЭНЕРГОСТРОЙ» в пользу ФКР убытки в размере 1.423.870 рублей 56 копеек. Решение принято 27 марта 2023 года, и может быть обжаловано в месячный срок.

# 05.04.23 НОПРИЗ Новости. Анвар Шамузафаров провел заседание Совета НОПРИЗ

4 апреля 2023 года в Москве под председательством президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков [Анвара Шамузафарова](https://nopriz.ru/nopriz/management/president/president_info.php) состоялось заседание Совета НОПРИЗ. Кворум для принятия решений был обеспечен.

О XII Всероссийском съезде доложил руководитель аппарата НОПРИЗ [Алексей Кожуховский](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?HID=13926).

Руководитель аппарата НОПРИЗ напомнил, что на всех окружных конференциях были одобрены на утверждение Всероссийским съездом: отчет НОПРИЗ за 2022 год, в том числе об исполнении Сметы, проект Сметы на 2023 год, отчет Ревизионной комиссии и решение о выборе аудиторской организации, проекты регламентирующих документов (Устав, Регламент съезда).

Для избрания в члены Совета выдвинуты кандидаты в рамках ротации от федеральных округов и кандидаты в члены Ревизионной комиссии.

На окружной конференции по СЗФО 24 марта текущего года было предложено не разделять окружную конференцию по СЗФО на две окружные конференции, но изменить квоту представителей в Совете НОПРИЗ в зависимости от количества СРО, зарегистрированных в Санкт-Петербурге и Северо-Западном федеральном округе. С учетом именно такого разделения в округе прошла ротация в Совет по СЗФО.

Заявления о добровольном выходе из Совета поступили от 9 членов. На утверждение Всероссийского съезда будут представлены 10 кандидатов в Совет (Татьяна Алексеева, Андрей Антипов, [Александр Вихров](https://nopriz.ru/reg/otv_info.php?ID=34082), [Наталья Доценко](https://nopriz.ru/nopriz/staff/memb.php?ID=16860), Юлия Лисечко, Анатолий Король, Антон Панчев, Александр Переверзев, Евгений Подольский, Ирина Шарунова) и 7 в Ревизионную комиссию ([Ирина Быкадорова](https://nopriz.ru/nopriz/revision_committee/?ELEMENT_ID=20405), [Александр Костылев](https://nopriz.ru/nopriz/revision_committee/?ELEMENT_ID=31763), [Татьяна Кузнецова](https://nopriz.ru/nopriz/revision_committee/?ELEMENT_ID=28486), [Лариса Логинова](https://nopriz.ru/nopriz/revision_committee/?ELEMENT_ID=20409), [Ирина Мигачёва](https://nopriz.ru/nopriz/revision_committee/?ELEMENT_ID=13396), [Светлана Синакова](https://nopriz.ru/nopriz/revision_committee/?ELEMENT_ID=13398), [Любовь Тимошенко](https://nopriz.ru/nopriz/revision_committee/?ELEMENT_ID=13400)).

Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ [Игорь Владимиров](https://nopriz.ru/nopriz/apparat/?ZID=13924) озвучил предлагаемые изменения в проект Регламента ведения Национального реестра специалистов и проекты положений о комитетах НОПРИЗ.

По поручению президента НОПРИЗ Анвара Шамузафарова предмет деятельности каждого комитета дополнен проведением работы по цифровизации в зависимости от функционала комитета.

Изменения были одобрены единогласно.

Об итогах работы по актуализации и переработке Национальных стандартов по оценке опыта и деловой репутации доложил вице-президент НОПРИЗ [Николай Капинус](https://nopriz.ru/nopriz/structure/vitse_prezidenty/kapinus_nikolay_ivanovich_vip/). Он рассказал о переработке ГОСТ Р 66.1.01 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование»; и ГОСТ Р 66.1.02 «Оценка опыта и деловой репутации субъектов предпринимательской деятельности. Национальная система стандартов. Оценка опыта и деловой репутации лиц, осуществляющих инженерные изыскания», одобренной в ноябре прошлого года на заседании ТК 066 и в январе текущего года на заседании комитета по саморегулированию НОПРИЗ.

Совет решил принять выполненные работы и поручить аппарату НОПРИЗ направить через ТК 066 проекты национальных стандартов на утверждение в Росстандарт.

О выполнении работ по разработке предложений по актуализации СП 54.13330.2016 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» сообщил президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров. Совет принял решение принять выполненные работы.

О решениях комиссии об исключении сведений о трех физических лицах из Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования по итогам рассмотрения заявлений, поступивших от ФАУ «Главгосэкспертиза России» доложил вице-президент НОПРИЗ Николай Капинус.

Совет согласился с решением комиссии об отсутствии весомых объективных причин для исключениях двух физических лиц из реестра и необходимости дополнительного рассмотрения на комитетах НОПРИЗ материалов, предоставленных Главгосэкспертизой в отношении третьего специалиста.

# 05.04.23 ЗаНоСтрой. НОСТРОЙ создал прецедент, дав столичной СРО двухлетнюю рассрочку на погашение долга по взносам. Могут ли другие СРО реализовать ту же схему?

Как известно, проблемы неплатежей членских взносов у обоих главных в строительной отрасли Национальных объединений с обязательным членством продолжают оставаться непростым вопросом всё время их существования. И на этом фоне весьма любопытным стал прецедент, который создало Национальное объединение строителей. С подробностями – наш добровольный эксперт из подмосковного Красногорска.

ЗаНоСтрой.РФ не раз рассказывал о том, какую титаническую борьбу ведёт Национальное объединение изыскателей и проектировщиков с неплательщиками, то отключая им свои сервисы, то регулярно публикуя чёрные списки, то отправляясь на судебные тяжбы. Но особой стабильности денежного потока получить не удаётся. Невзирая даже на успех «операции возмездия» в отношении самого злостного нарушителя финансовой дисциплины – Саморегулируемой организации Ассоциация «Инженерные изыскания в строительстве – Общероссийское отраслевое объединение работодателей (СРО «АИИС», СРО-И-001-28042009), остальные проектные и изыскательские СРО-должники то ли не делают выводов, то ли сами настолько обнищали. Например, по состоянию на 30 марта этого года, на нопризовской «доске позора» висят аж 22 должника с общей суммой долга более 5-ти миллионов рублей.

А что же НОСТРОЙ? По распространённому мнению, Национальное объединение строителей поддерживает платёжную дисциплину среди своих членов железной рукой, не допуская никаких промедлений, а недоимки взыскивает через суды с огромными пенями. Отчасти это мнение верное. Однако в каждой системе есть свои несистемные исключения.

Например, недавно Арбитражный суд города Москвы завизировал мировое соглашение между НОСТРОЙ и столичной Ассоциацией дорожно-строительных компаний Саморегулируемая организация «Капитальный ремонт и благоустройство» (АДСК СРО «КРБ», СРО-С-О79-25112009). Определение было вынесено по делу № А40-230927/22-117-1439.

Небольшая столичная СРО, в реестре которой числится всего 108 подрядных организаций, умудрилась накопить перед Нацобъединением долг в размере 1,232 миллиона рублей – взносов за период с первого квартала 2021 года по третий квартал 2022-го.

НОСТРОЙ, соответственно, пытался в судебном порядке взыскать эту сумму, а сверху ещё и проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 98,77 тысячи рублей. Однако в итоге обе стороны заключили мировое соглашение, о чём и уведомили арбитраж.

Условия более, чем комфортные. СРО обязуется погасить задолженность ежеквартальными платежами, по 133 тысячи рублей, закрывая тело основного долга, и по 11 тысяч рублей – проценты. В итоге, выплачивая долг раз в три месяца, Ассоциация должна окончательно расплатиться к 30 ноября 2024 года.

Таблица порядка платежей приложена к мировому соглашению и резолютивной части определения суда. Кроме того, стороны полюбовно решили между собой вопрос с судебной пошлиной. На основании статьи 141 Арбитражного процессуального кодекса РФ, государственная пошлина при мировом соглашении подлежит возврату истцу из федерального бюджета в размере 70%, то есть, в данном случае 17,72 тысячи рублей. А оставшуюся часть в размере 7,59 тысячи предстоит заплатить СРО в течение 5-ти рабочих дней с момента утверждения мирового соглашения судом.

И по форме, и по существу соглашение имеет большое сходство с кредитным договором. Фактически, Национальное объединение любезно прокредитовало СРО, закрыв глаза на почти двухлетние неплатежи, а потом предоставив двухлетнюю рассрочку на погашение долга. И всё – за счёт своей сметы. Или, если точнее, – за счёт остальных, добросовестных саморегулируемых организаций.

Таким образом, НОСТРОЙ создал весьма любопытный прецедент, прослышав о котором многие саморегулируемые организации могут испытать желание реализовать ту же схему. Правда, не совсем понятны условия, на которых оказываются такие щедрые кредитные услуги со стороны Нацобъединения? Может ли подобную рассрочку получить любая СРО или речь идёт только об отдельных Ассоциациях и Союзах, которые отвечают неким, пока широко не оглашаемым критериям?

# 06.04.23 НОСТРОЙ Новости. На официальном сайте НОСТРОЙ реализован сервис проверки сроков прохождения НОК

На официальном сайте НОСТРОЙ реализован сервис проверки сроков прохождения независимой оценки квалификации (НОК). Сервис доступен в разделе Национальный реестр специалистов в области строительства → Запрос даты прохождения Независимой оценки квалификации по ссылке: <https://nostroy.ru/nacreestrspec/zapros-daty-prokhozhdeniya-nezavisimoy-otsenki-kvalifikatsii/>.

Теперь каждый специалист, сведения о котором включены в Национальный реестр специалистов в области строительства (НРС), может узнать заключительную дату, до которой ему необходимо пройти независимую оценку квалификации. Чтобы воспользоваться сервисом специалисту нужно указать свой СНИЛС и адрес электронной почты, на который будут направлены сведения о сроках прохождения НОК.

Обращаем внимание, что в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации с 1 сентября 2022 года всем специалистам, сведения о которых включены в Национальный реестр специалистов в области строительства, необходимо не реже одного раза в пять лет проходить независимую оценку квалификации в соответствии с Федеральным законом «О независимой оценке квалификации».

Непрохождение НОК в указанные сроки влечет исключение сведений о таких специалистах из Национального реестра специалистов в области строительства, при этом повторное включение в НРС в таком случае возможно не ранее чем через два года.

# 06.04.23 За-Строй. СРОчно! Чтобы их не стало слишком мало

Механизмы совершенствования института саморегулирования в важнейшей отрасли России взялись обсуждать в Госдуме, правда, непонятно в какой компании…

Как известно, институт саморегулирования в строительной отрасли России появился в 2009 году на замену лицензиям. До того контроль осуществляло государство. С тех пор институт СРО постоянно совершенствуют. И именно этому была посвящена одна из тем заседания секции «Архитектура и градостроительство» Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ.

Председательствовал депутат Госдумы Николай Алексеенко, а от Минстроя России выступил директор департамента градостроительной деятельности и архитектуры Владимир Калинкин.

Организаторы громко заявили, что в списке приглашённых значатся руководители и Нацобъединений, и Ростехнадзора, однако, как выяснилось, они проигнорировали непонятное мероприятие в стенах парламента с участием представителей коммерческих СРО, явно лоббирующих свои собственные интересы.

И ладно уж господин Алексеенко, видимо, из-за обилия парламентской работы не успевший вникнуть в суть происходящего и согласившийся попредседательствовать на странном заседании о совершенствовании СРО-института. Но куда смотрела многоопытная ответственный секретарь Экспертного совета Светлана Бачурина – трудно сказать. Может, Светлану Самуиловну так сильно расстроило освобождение от хорошо оплачиваемой должности советника президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков? А может, госпоже Бачуриной просто пора уже вдоволь насладиться заслуженным отдыхом?

Но вернёмся к странному мероприятию. Основными спикерами стали известные СРО-сообществу генеральный директор Ассоциации «Портал изыскателей» Игорь Нечипоренко и генеральный директор Ассоциации «СтройСвязьТелеком» Юрий Мхитарян. По мнению участников заседания, главные направления совершенствования деятельности СРО – это развитие конкуренции, поощрение и стимулирование добросовестного ведения дел, а также отмена ограничений, которые приводят к дискриминации.

Юрий Мхитарян даже предложил государству поддерживать социально ориентированные СРО, деятельность которых полезна для общества в целом и соответствует критериям качества.

В итоге участники заседания подчеркнули, что саморегулируемым организациям нужна поддержка в связи с нестабильной экономической обстановкой и геополитическим кризисом. Интересно, в чём такая поддержка должна выражаться?

Вишенкой на торте стал спич председателя Экспертного совета Госдумы по строительству, промышленности стройматериалов и проблемам долевого строительства, депутата Владимира Ресина:

Снижения числа СРО в таких условиях процесс закономерный. Тем не менее надо проследить, чтобы их не стало слишком мало, и совершенствование института продолжалось. Особенно, если для исправления ситуации требуются лишь незначительные поправки в формулировках существующих законов.

# 06.04.23 За-Строй. Грядёт патовая КФ-ситуация

Есть решение суда, которое саморегуляторы обязаны исполнить, но не обязан исполнять его НОСТРОЙ. Не придётся ли СРО подавать иск к Нацобъединению?

Минстрой России в лице заместителя директора правового департамента Татьяны Барминой недавно обнародовал письмо от 12 января 2023 года № 740-ТБ/02, в котором сделан вывод о невозможности зачёта взносов в компенсационные фонды саморегулируемой организации при реорганизации юридического лица путём присоединения. Однако практически все суды в России не согласны с такой позицией и выражают это в принимаемых решениях.

Вот, к примеру, дело № А46-17154/2022, которое рассматривал Арбитражный суд Омской области. Суть такова. В членах СРО «Союз строителей Омской области» состояли ГП «Муромцевское ДРСУ», ГП «Седельниковское ДРСУ» и ГП «Кормиловское ДРСУ». Всеми этими тремя государственными предприятиями были уплачены взносы в компенсационный фонд СРО, а в последствии распределены между компфондами возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств.

На основании распоряжения Правительства Омской области от 28 сентября 2021 года № 123-рп госпредприятия «Кормиловское ДРСУ», «Муромцевское ДРСУ», «Седельниковское ДРСУ» были реорганизованы в форме присоединения к ГП «Горьковское ДРСУ». Реорганизованные предприятия были сняты с учёта в налоговом органе 10 марта 2022 года.

Затем ГП «Горьковское ДРСУ» вступает в члены СРО «Союз строителей Омской области» 26 августа 2022-го и получает право на заключение договоров по КФ ВВ и КФ ОДО по первым уровням ответственности.

После завершения реорганизации ГП «Горьковское ДРСУ», как правопреемник, направило в СРО «Союз строителей Омской области» заявление от 26 августа 2022 года № 118-ИСХ о внесении изменений в реестр членов СРО, в котором просило зачесть средства, уплаченные в компенсационные фонды СРО ГП «Муромцевское ДРСУ» в размере 300.000 рублей (КФ ВВ) и 200.000 рублей (КФ ОДО), ГП «Седельниковское ДРСУ» в размере 100.000 рублей (КФ ВВ) и 333.680 рублей (КФ ОДО) и ГП «Кормиловское ДРСУ» в размере 100.000 рублей (КФ ВВ) и 333.680 рублей (КФ ОДО), в счёт взносов в соответствующие компенсационные фонды ГП «Горьковское ДРСУ».

Решением СРО от 1 сентября 2022 года № 362 в удовлетворении требований о зачёте взносов в компфонды было отказано.

А удовлетворяя исковые требования ГП «Горьковское ДРСУ», суд исходил из следующего. Поскольку при присоединении юридического лица к другому ЮЛ к последнему переходят права и обязанности присоединённого юридического лица, в том числе обязательства по возмещению вреда, то размер взноса в КФ саморегулируемой организации, внесённого юридическим лицом, к которому осуществилось присоединение, увеличивается на размер взноса в компфонд СРО, внесённый присоединённым ЮЛ.

Поэтому суд обязал СРО «Союз строителей Омской области» зачесть взносы:

ГП «Муромцевское ДРСУ», уплаченные в компенсационный фонд возмещения вреда в размере 300.000 рублей и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в размере 200.000 рублей;

ГП «Седельниковское ДРСУ», уплаченные в компенсационный фонд возмещения вреда в размере 100.000 рублей и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в размере 333.680 рублей (с учётом распределённых);

ГП «Кормиловское ДРСУ», уплаченные в компенсационный фонд возмещения вреда в размере 100.000 рублей и компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в размере 333.680 рублей (с учётом распределённых) в счёт взносов в соответствующие компенсационные фонды ГП «Горьковское ДРСУ».

При этом Арбитражный суд Московской области правильно указал следующее:

1.

В соответствии с частью 1 статьи 55.7 ГрК РФ, членство индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации прекращается по основаниям и в случаях, которые указаны в Федеральном законе «О саморегулируемых организациях», в том числе в случае присоединения одной саморегулируемой организации к другой саморегулируемой организации. Саморегулируемая организация имеет право установить внутренними документами саморегулируемой организации дополнительные основания для исключения из членов саморегулируемой организации.

Выход члена СРО из СРО следует рассматривать как действие, направленное на прекращение гражданских прав и обязанностей индивидуального предпринимателя или юридического лица, связанных с участием в СРО.

При этом, согласно положениям статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 55.7 ГрК РФ, указанные обстоятельства не являются основанием для возникновения у индивидуального предпринимателя или юридического лица, вышедших из СРО, права требования к СРО о возврате денежных средств, уплаченных в качестве взноса в компенсационный фонд СРО.

Таким образом, в случае прекращения членства организации в СРО и при последующем вступлении в эту же СРО либо при вступлении в другую СРО у указанного субъекта предпринимательской деятельности вновь возникают обязанность, связанная с формированием компенсационного фонда СРО, и, как следствие, возникает обязанность уплаты соответствующего взноса в компенсационный фонд.

2.

Член СРО не вправе передавать членство в саморегулируемой организации и принимать решение о передаче права выполнять работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, так как законодателем предусмотрен порядок приёма в члены саморегулируемой организации, установленный статьёй 55.6 ГрК РФ.

Исходя из указанных норм ГрК РФ, при поступлении заявления о внесении изменений в реестр в отношении члена СРО, саморегулируемой организации необходимо проверить его на предмет соответствия всем необходимым требованиям к членству в СРО.

При этом, не допускается освобождение члена саморегулируемой организации от обязанности внесения взноса в компенсационный фонд саморегулируемой организации, в том числе за счёт его требований к саморегулируемой организации.

При внесении взноса в компенсационный фонд саморегулируемой организации обязанность члена саморегулируемой организации по формированию имущества саморегулируемой организации считается исполненной.

Данное решение вступило в законную силу. Однако до сих пор сведения о зачёте взносов в компенсационные фонды не внесены в Единый реестр сведений о членах СРО и их обязательствах. И позиция Национального объединения строителей, скорее всего, логичная. Так как нельзя засчитывать через несколько месяцев взносы прекративших членов вновь вступившему члену в СРО.

Но вот далее наступает патовая ситуация. Есть решение суда, которое СРО обязана исполнить, но не обязан его исполнять НОСТРОЙ. И как быть дальше – подавать иск к Нацобъединению?..

# 06.04.23 ЗаНоСтрой. Ростехнадзор пояснил порядок определения суммарного объёма компфондов СРО с учётом средств, замороженных в банкротных банках

Как показала практика, острая тема с учётом средств компфондов, пропавших в банкротных банках, продолжает оставаться актуальной. Ростехнадзор представил свою позицию в письме от 13 февраля 2023 года № 09-00-06/963 за подписью начальника Управления государственного строительного надзора Александра Горлова. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из Сыктывкара.

Надзорное ведомство отмечает, что, согласно части 2 статьи 3.3 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», саморегулируемая организация была обязана в срок до 1 сентября 2017 года разместить в полном объёме средства компенсационного фонда на специальном банковском счёте.

В соответствии с частью 2.1 статьи 3.3 всё того же 191-ФЗ, в случае размещения таких средств в кредитных организациях с отозванной до 1 сентября 2017 года лицензией на осуществление банковских операций, *«*такие средства учитываются в размере соответствующих компенсационных фондов саморегулируемых организаций на основании документа (выписки), выданного кредитной организацией, с приложением уведомления временной администрации по управлению такой кредитной организацией или конкурсного управляющего о включении требований СРО в реестр требований кредиторов*в размере остатка таких средств на банковском счёте саморегулируемой организации».*

В этой связи суммарный объём средств компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, размещённых саморегулируемой организацией на спецсчетах, и остатка, указанного в выписке, должен быть равным размеру средств, определённому, исходя из требований части 10 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ с учётом выплат и перечислений, предусмотренных законом.

После удовлетворения требований саморегулируемой организации к указанной в части 2.1 статьи 3.3 кредитной организации такая СРО размещает денежные средства компенсационных фондов, размещённые в указанной кредитной организации, на спецсчетах.

Частью 2.3 статьи 3.3 установлено, что при снижении размера КФ ВВ и (или) КФ ОДО ниже минимального размера в случаях, предусмотренных частями 2.1 и 2.2 статьи 3.3 Федерального закона № 191-ФЗ, члены такой саморегулируемой организации должны внести взносы в такие компфонды, в соответствии с правилами части 6 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ.

Также РТН отмечает, что, в соответствии с пунктом 3 постановления Правительства России от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», в 2022 – 2023 годах при осуществлении федерального государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций внеплановые проверки, в том числе, по контролю за исполнением выданных предписаний, не проводятся.

Остаётся добавить, что, к сожалению, и Национальные объединения, и Ростехнадзор в своё время приложили немало усилий для того, чтобы воспрепятствовать правовому урегулированию этой проблемы, путём принятия соответствующих изменений в российское законодательство. Вместо этого была инициирована масштабная кампания по перерегистрации СРО, которая повлекла огромные расходы для российских строителей, вынужденных повторно собирать средства компфондов. При том, что функционеры Национальных объединений смогли неплохо подзаработать, как регистрируя новые Союзы и Ассоциации, так и фактически присваивая средства компфондов СРО, исключённых из Единого реестра.

# 06.04.23 НОСТРОЙ Новости. Совет НОСТРОЙ провел заседание в преддверии XXII Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в сфере строительства

Заседание Совета Национального объединения строителей состоялось 6 апреля 2023 года под председательством президента НОСТРОЙ Антона Глушкова. В нем приняли участие очно и в режиме видео-конференц-связи 27 членов Совета, включая вице-президентов НОСТРОЙ Александра Ишина, Антона Мороза, Аркадия Чернецкого, а также директора Правового департамента Минстроя России Олега Сперанского.

Открывая заседание, Антон Глушков кратко подвел итоги окружных конференций, которые прошли во всех федеральных округах и городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге в преддверии XXII Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в сфере строительства.

Глава нацобъединения, лично принявший участие во всех заседаниях, поблагодарил координаторов и представителей СРО за отличную организацию конференций и активное участие в их работе, за дополнения и предложения, которые участники конференций дали в развитие представленных Антоном Глушковым инициатив по дальнейшему развитию системы саморегулирования.

Руководитель аппарата НОСТРОЙ Сергей Кононыхин доложил о подготовке к XXII Всероссийскому съезду строительных СРО. Он сообщил, что все окружные конференции обсудили вопросы повестки предстоящего Съезда и рассмотрели документы, которые планируется утвердить на нем.

По проектам Отчета о деятельности НОСТРОЙ за 2022 год и Сметы расходов на содержание НОСТРОЙ на 2023 год каких-либо замечаний и предложений о внесении изменений на окружных конференциях членов нацобъединения не поступало.

Проекты этих документов одобрены всеми окружными конференциями членов НОСТРОЙ в предложенной редакции. Совет НОСТРОЙ одобрил проекты этих документов. Также Совет одобрил с учетом поправок, поступивших от СРО и проработанных и рекомендованных аппаратом к включению, проекты Устава НОСТРОЙ и Приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ на 2024 год и рекомендовал утвердить их на Съезде 21 апреля.

Далее члены Совета перешли к рассмотрению вопроса о поступившей в адрес НОСТРОЙ претензии Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области о выплате компенсации за нарушение договорных обязательств членом действующей СРО. С докладом по этому вопросу выступил заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Виталий Ерёмин.

Заслушав его, Совет решил отказать в удовлетворении претензии ФКР. Председатель Технического Совета НОСТРОЙ Равиль Умеров представил Отчет о проделанной работе Техсовета за 2022 год. Члены Совета утвердили отчет.

Кроме того, Совет НОСТРОЙ заслушал и одобрил отчеты проделанной работе за 2022 год ряда комитетов, представленные их председателями: Комитета НОСТРОЙ по инженерной инфраструктуре (председатель Максим Сенько), Комитета НОСТРОЙ по транспортному строительству (председатель Леонид Хвоинский), Комитета НОСТРОЙ по промышленному строительству (председатель Вячеслав Шаляхин), Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системе (председатель Эдуард Дадов).

В ходе заседания Совет утвердил предложения об изменениях персональных составов Комитета по развитию строительной отрасли и контрактной системе, Комитета по жилищному строительству, Комитета по административным процедурам в строительстве.

В завершение заседания Совета президент НОСТРОЙ пригласил всех принять активное в работе тематических круглых столов, которые пройдут 20 апреля в преддверии XXII Всероссийского съезда СРО в строительстве.

# РАЗНОЕ

# 31.03.23 ЕРЗ. Цементной индустрии необходима комплексная система прогнозирования потребностей и планирования выпуска

Проблемы, стоящие перед этим важным сегментом стройиндустрии, обсуждались на заседании комитета по цементному машиностроению [НО «СОЮЗЦЕМЕНТ](https://soyuzcem.ru/)», которое состоялось на площадке завода «[Бецема](https://www.becema.ru/)».

Как [сообщила](https://soyuzcem.ru/news/2652) пресс-служба организации, главными темами заседания стали работа цементных заводов в условиях санкций, направления импортозамещения, сотрудничество с отечественными поставщиками оборудования, взаимодействие с партнерами из дружественных стран, актуальные инженерные решения.

На заседании выступили представители цементных компаний — членов НО «СОЮЗЦЕМЕНТ». Особый интерес вызвали свежие примеры разработки реверс-технологий, представленные несколькими участниками совещания.

«Одна из базовых задач комитета — формирование консолидированного спроса на оборудование для цементной отрасли, создание общего технического задания для последующего изготовления узлов и агрегатов на одном из российских предприятий», — [отметил](https://soyuzcem.ru/news/2652) председатель комитета по цементному машиностроению НО «СОЮЗЦЕМЕНТ», генеральный директор АО «Бецема» **Сергей Трифонов**.

Он проинформировал, что сейчас машиностроительные заводы загружены заказами от разных отраслей промышленности, но цементники — традиционные и постоянные заказчики.

«Этот сегмент необходимо расширять, — подчеркнул руководитель, заверив: — Отечественное цементное машиностроение готово двигаться в направлении улучшения качества продукции и снижения сроков поставки».

Развивать отечественное цементное машиностроение можно только совместными усилиями машиностроителей, производителей цемента, инжиниринговых центров, проектных институтов и государства, оценивающего цемент как стратегически важный для страны продукт, отметила исполнительный директор НО «СОЮЗЦЕМЕНТ» **Дарья Мартынкина**.

Сейчас, в условиях санкций, либо европейское оборудование и запчасти для цементных заводов будут замещены другим импортом (прежде всего из Китая, Турции, Индии, Ирана), либо удастся преодолеть импортозависимость и вывести отечественный цеммаш на новый уровень развития, добавила она.

Участники заседания призвали активнее знакомить производителей цемента с возможностями российских машиностроительных заводов и инжиниринговых компаний. Для этого планируется проводить регулярные заседания комитета на базе заводов по производству цементного оборудования.

В числе других задач комитета — мониторинг консолидированной потребности в оборудовании для цементной отрасли, организация производства новых типов востребованного оборудования, взаимодействие с государственными органами по вопросам импортозамещения.

Участники заседания пришли к выводу, что такой капиталоемкой, крупнотоннажной промышленности, как цементная отрасль, необходима комплексная система прогнозирования потребностей.

«Поддерживать в рабочем состоянии дополнительные мощности без перспектив их загрузки экономически неэффективно, — [цитируют](https://iz.ru/1490887/2023-03-30/v-soiuztcemente-obiasnili-polzu-gosplana-dlia-tcementnoi-otrasli) «Известия» прозвучавший в «СОЮЗЦЕМЕНТе» тезис.

Цементной промышленности необходимы обоснованные прогнозы потребления цемента на три, пять и семь лет по регионам страны, чтобы заранее подготовиться к производству цемента в нужных объемах, заключили участники заседания.

# 31.03.23 РИА Недвижимость. НОСТРОЙ: японские санкции не скажутся на стройотрасли в России

Глава НОСТРОя Глушков: японские санкции не окажут влияния на стройотрасль в России

Прекращение Японией ввоза стройтехники в Россию не окажет серьезного влияния на строительную отрасль в РФ, считает глава Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

Ранее Япония объявила о запрете на экспорт в Россию ряда товаров, в том числе строительной техники, а также стали, алюминия и изделий из них. Меры вступают в силу 7 апреля.

Глушков отметил, что специализированной техники, которая производится в Японии, на российских стройках минимальное количество.

"Большая часть была произведена на территории Китая по суббрендам или ввезена в Россию до санкций, либо куплена из других стран как б/у. Несмотря на сложную ситуацию со стройтехникой в РФ, думаю, что эти санкции не окажут серьезного влияния на отрасль", - рассказал глава НОСТРОя.

# 31.03.23 Известия iz. В России выросли цены на цемент

«Союзцемент» рассказал о причинах роста цен на цемент

В феврале 2023 года цены на цемент в России поднялись до 5077 рублей за 1 т с 4320 рублей за 1 т в феврале 2022-го. Об этом «Известиям» сообщили 31 марта в «Союзцементе» со ссылкой на консалтинговую компанию СМПРО (приведены данные Федеральной службы государственной статистики в системе ЕМИСС).

В «Союзцементе» уточнили, что рынок цемента характеризуется высокой конкуренцией из-за избытка цементных мощностей внутри страны и давления со стороны производителей цемента из-за рубежа.

«Ежегодный рост себестоимости цемента связан с постоянным ростом цен (тарифов) на услуги естественных монополий и других регулируемых на федеральном и региональном уровнях ресурсов (газ, электроэнергия, ж/д тариф, ГСМ), а также цен на уголь», — добавили там.

Еще одной причиной роста стоимости сырья, материалов, комплектующих и запасных частей названа девальвация рубля по отношению к доллару и евро.

«Возможное компенсаторное увеличение цен на цемент в 2023 году будет фактором, стабилизирующим финансовое состояние предприятий отрасли, поможет избежать дальнейших банкротств, а также позволит обеспечивать строительный комплекс качественной продукцией российского производства сегодня и в долгосрочной перспективе», — считают в союзе.

В то же время там подчеркнули, что изменение цен на цемент фактически не оказывает влияния на себестоимость строительства жилья.

«По данным Минпромторга России, в 2022 году доля цемента в строительно-монтажных работах составила 3,5%, в итоговой цене кв. м жилья на первичном рынке — 1,8%, что находится в пределах допустимой погрешности окончательного сметного расчета рабочего проекта», — заключили в организации.

Ранее, 31 марта, сообщалось, что депутаты комитета Госдумы по строительству и ЖКХ попросили Генпрокуратуру и ФАС [проверить обоснованность роста цен на металл](https://iz.ru/1490909/mariia-perevoshchikova/sovsem-u-stali-genprokuraturu-i-fas-prosiat-proverit-obosnovannost-podorozhaniia-metalla). В Минстрое рассказали «Известиям», что стоимость арматурной стали увеличилась с начала года в среднем на 26,8%. Повышение цен наблюдалось как у производителей и их торговых домов, так и у крупных трейдеров. В ведомстве указали, что также направили запрос в антимонопольную службу по этому вопросу.

# 03.04.23 За-Строй. А полмоста и ныне там!

В Приморье снова обсуждают строительство мостового перехода в Поднебесную, которое было анонсировано ещё в 2018 году. Китайская сторона свою часть возвела давно...

После встречи с вице-губернатором одной из китайских провинций, граничащих с Россией, глава Приморского края Олег Кожемяко снова заговорил о необходимости построить мост между пограничными пунктами Полтавка и Дуннин. Разговоры эти длятся уже более 5-ти лет, но слова и планы российской стороны всё никак не переходят в практическую плоскость. В то время, как китайцы за минувший срок уже построили свою часть мостового перехода.

Основной целью нынешнего рабочего визита российской делегации в китайскую провинцию Хэйлунцзян было укрепление связей между близлежащими территориями. На встрече вообще плотно обсуждали масштабное развитие сообщения с Китаем в регионе: возможность улучшения железнодорожных путей и строительство дополнительных дорог, которые бы обеспечили увеличение пропускной способности российско-китайской границы.

Желание возводить какую-то инфраструктуру с нуля, безусловно, замечательное. Но когда перед глазами маячат примеры того, как откладываются работы на уже существующих объектах, поощрять этот благородный строительный порыв как-то не хочется. Мост между Полтавкой и Дуннином – именно такой случай.

Дело в том, что этот мостовой переход на российско-китайской границе существует ещё с 1993 года. Из-за неблагоприятных погодных условий, подъёма уровня воды в близлежащей реке и воздействия тайфунов, он регулярно подвергается затоплению и вообще довольно быстро изнашивается. Нетрудно представить, до чего довели объект 30 лет подобной «эксплуатации». Однако его починкой заниматься никто не спешит.

На то, что мост находится в предаварийном состоянии, ещё в июле прошлого года на совещании по обеспечению национальной безопасности обращал внимание и сам губернатор Приморского края. Тогда же Олег Николаевич попросил на федеральном уровне поддержать обсуждение с китайской стороной ремонт и строительство объекта и профинансировать это мероприятие из бюджета.

Что было сделано за год? Ну, вот, пожалуйста, обсуждение состоялось. Через год, по всей видимости, к нему снова вернуться. Ведь длятся эти разговоры далеко не первый год. Ещё в 2018 году Правительство РФ одобрило проект соглашения о строительстве нового моста в этом месте. При этом забавно, что за минувшее время работящие китайцы с задачей справились и давно построили свою часть мостовой переправы. Стадию же работ на российской стороне идеально описывает фраза: «А воз (точнее, мост, а ещё точнее – полмоста) и ныне там…».

Самое интересное, что со слов господина Кожемяко так до конца и непонятно, получит ли реальная стройка моста в Китай какое-то конкретное продолжение. На встрече со своим китайским коллегой вице-губернатором провинции Хэйлунцзян Юй Цзянем глава Приморья, по сути, вновь ограничился общими фразами и размытыми намерениями. Так, Олег Николаевич заявил лишь о планах образовать рабочую группу для обсуждения строительства нового моста. То есть некие специалисты в очередной раз соберутся для того, чтобы только обсудить данный российско-китайский проект! Речи же о начале конкретных строительных работ ещё и близко нет!

Кажется, что максимум, который сегодня могут предложить в Приморском крае, – это продление работы пропускных пунктов на четыре часа с перспективой дальнейшего их перевода в круглосуточный режим. По крайней мере, эта инициатива господина Кожемяко имеет хоть какое-то отношение к реальной жизни.

Просто любопытно, как долго наши китайские соседи будут ждать и мириться с этим безобразием, учитывая, что в истории развития транспортного сообщения с Китаем уже имеются легендарные случаи долгостроя. Напомним, к примеру, что только год назад завершилось строительство российской части железнодорожного моста через Амур в Еврейской автономной области. Эту нашу часть начали сооружать ещё в 2008 году. Судя по промедлению с проектом нового моста в Полтавке, китайским коллегам опять придётся сесть в медитативную позу лотоса и запастись терпением…

# 02.04.23 АНСБ. Строительный консорциум создан – представляем его участников!

23 декабря 2022 года в Москве на площадке Минстроя России подписано соглашение о создании Консорциума по выработке технической и инновационной политики в области строительства

«Консорциум создан не просто для объединения ресурсов ведущих организаций стройкомплекса страны, а для точечного направления совместных усилий и решения актуальных задач по технологическому развитию отрасли. Еще одна цель Консорциума – формирование максимально благоприятных условий для внедрения инновационных разработок в строительную практику по всей стране и в первую очередь в строительство объектов, возводимых за счёт бюджетных средств», - отметил при подписании соглашения глава Минстроя России **Ирек Файзуллин**.

*В  Консорциум вошли следующие организации:*

* **Минстрой России** – руководящая и направляющая сила Консорциума;
* **Национальное объединение строителей**(НОСТРОЙ) - базовая организация, отвечающая за обеспечение деятельности Консорциума;
* **Национальное объединение изыскателей и проектировщиков** (НОПРИЗ);
* **ФАУ «Главгосэкспертиза России»;**
* **ФАУ «ФЦС»**- обеспечивает развитие технического регулирования в рамках Консорциума;
* **ФБУ «РосСтройКонтроль»;**
* **ФАУ «РосКапСтрой»**;
* **ТК 465 «Строительство»**;
* **ТК 400 «Производство работ в строительстве»;**
* **АО «НИЦ «Строительство»;**
* **НИУ МГСУ;**
* **Российская академия архитектуры и  строительных наук** (РААСН) - будет системным агрегатором научной, научно-технической и инновационной платформы Консорциума на этапах фундаментальных и прикладных научных исследований, включая инновационные проекты;
* **Национальная ассоциация инженеров-консультантов в строительстве** (НАИКС);
* **Госкорпорация «Росатом».**

Журнал «Строительство» намерен рассказать обо всех участниках Строительного консорциума и показать, чем именно и в каких объемах они будут заниматься. А, главное, в последующем – каковы реальные результаты этой деятельности. Сегодня на страницах нашего журнала выступают два участника:

президент НОСТРОЙ **Антон Глушков**

**(**<http://www.ancb.ru/publication/read/14758>**)**

и руководитель ФАУ «ФЦС» **Андрей Копытин**

**(**<http://www.ancb.ru/publication/read/14757>**)**.

# 03.04.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП застройщиков РФ по текущему строительству на 1 апреля 2023 года

Все застройщики ТОП-10 сохранили свои места.

[ТОП застройщиков РФ](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=0&date=230401) 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 уменьшил объем текущего строительства на 115 тыс. м² (с 5,56 до 5,44 млн м²). В строительстве у девелопера — 82 жилых комплекса, в которых возводится 252 многоквартирных дома. 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 217 тыс. м² (с 3,35 до 3,56 млн м²). Рейтинг девелопера сохранился на уровне ★ 5,0.

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 увеличила объем текущего жилищного строительства на 29 тыс. м² (с 2,46 до 2,49 млн м²). Рейтинг застройщика по-прежнему составляет ★ 5,0.

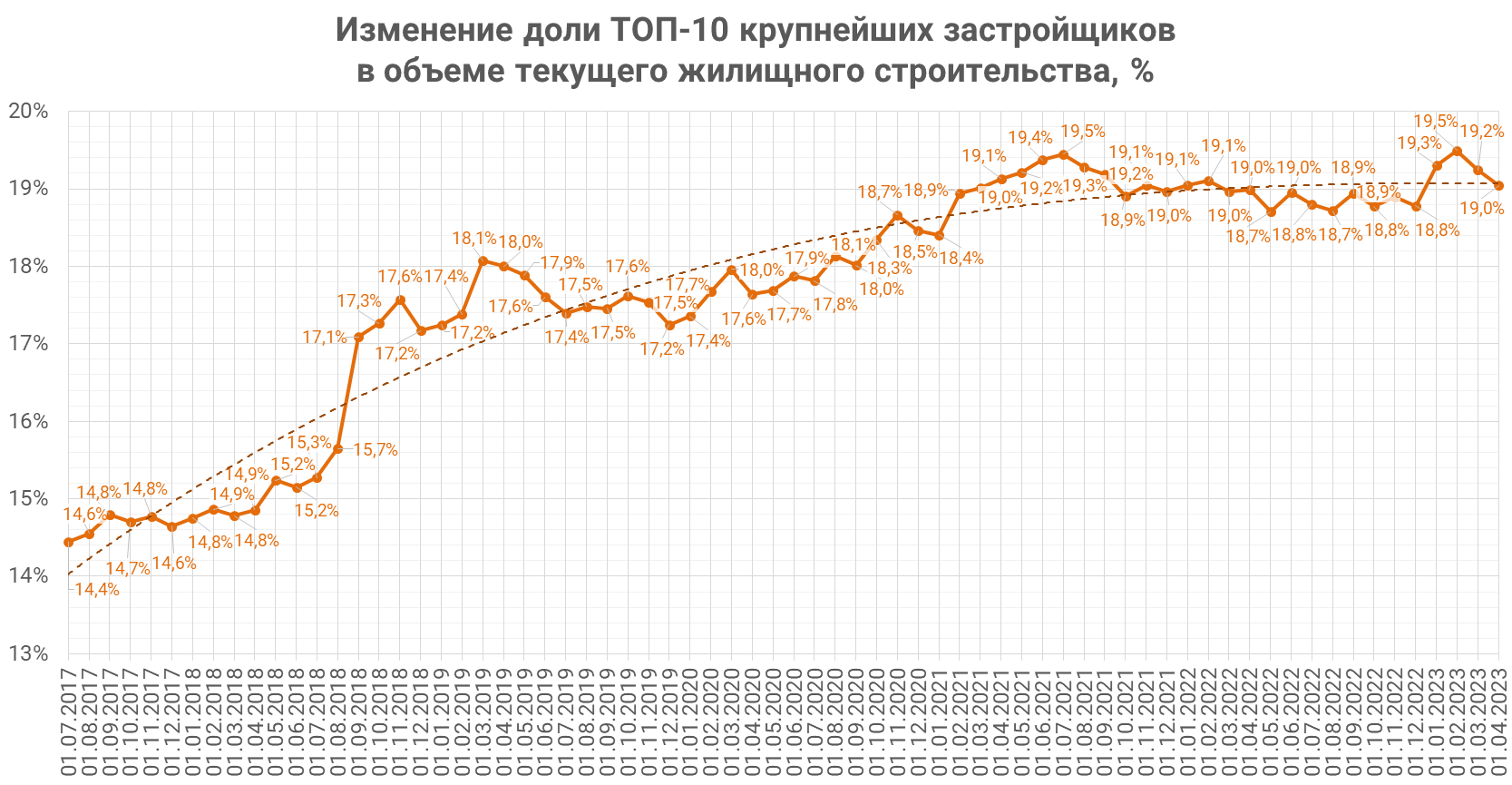
Остальные застройщики ТОП-10 также сохранили свои места.

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) | 5 440 297 | 82 | 252 | 0 |
| 2 | [ГК Самолет, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 3 564 236 | 34 | 168 | 21 |
| 3 | [Группа ЛСР, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 2 492 820 | 28 | 118 | 1 |
| 4 | [DOGMA, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true) | 1 871 878 | 4 | 117 | 0 |
| 5 | [Холдинг Setl Group, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001&notInSale=true) | 1 614 413 | 23 | 81 | 0 |
| 6 | [ГК ФСК, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001&notInSale=true) | 1 373 930 | 19 | 39 | 3 |
| 7 | [ДОНСТРОЙ, Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/430278001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=430278001&notInSale=true) | 1 076 604 | 5 | 57 | 0 |
| 8 | [ГК ТОЧНО, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2894925001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=2894925001&notInSale=true) | 1 066 472 | 13 | 63 | 0 |
| 9 | [ГК ССК, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5360409001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5360409001&notInSale=true) | 963 851 | 10 | 51 | 0 |
| 10 | [Группа Эталон, Санкт‑Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1331499001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=1331499001&notInSale=true) | 956 776 | 23 | 63 | 0 |
|  |  |  |  |  |  |

Всего десятка крупнейших девелоперов на 1 апреля 2023 года возводит 20,42 млн м² жилья (19,05% от объема текущего строительства всех застройщиков России). Месяцем ранее эти же компании имели в текущем строительстве 20,37 млн м² жилья (19,24%). На тройку лидеров приходится 11,50 млн м², или 10,72% строящегося жилья в стране.

По сравнению с апрелем 2022 года доля ТОП‑10 крупнейших застройщиков выросла на 0,1 п.п., до 19,0%. По сравнению с прошлым месяцем их доля уменьшилась на 0,2 п.п.



# 04.04.23 ЕРЗ. Опубликован ТОП по вводу жилья по итогам I квартала 2023 года

Портал ЕРЗ.РФ обновил [ТОП застройщиков по объемам ввода жилья](https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/rf?topType=1&date=2023).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **Наименование, регион** | **Введено, м²** | **Регионов** | **ЖК** | **МД** | **ДАП** |
| 1 | [ПИК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 573 939 | 3 | 17 | 19 | 3 |
| 2 | [ГК Самолет, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 259 645 | 3 | 8 | 16 | 0 |
| 3 | [ГК ИНГРАД, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true) | 197 795 | 1 | 3 | 10 | 0 |
| 4 | [Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 189 900 | 1 | 2 | 14 | 0 |
| 5 | [ГК Главстрой, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1961151001?regionKey=0&organizationId=1961151001&notInSale=true) | 167 220 | 2 | 2 | 11 | 0 |
| 6 | [ГК Гранель, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/955386001?regionKey=0&organizationId=955386001&notInSale=true) | 112 326 | 1 | 3 | 4 | 0 |
| 7 | [ГК КОРТРОС, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429541001?regionKey=0&organizationId=429541001&notInSale=true) | 107 829 | 1 | 2 | 4 | 0 |
| 8 | [Фонд реновации, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/14543898001?regionKey=0&organizationId=14543898001&notInSale=true) | 100 061 | 1 | 6 | 6 | 0 |
| 9 | [ГК АБСОЛЮТ, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/934095001?regionKey=0&organizationId=934095001&notInSale=true) | 84 601 | 2 | 3 | 3 | 0 |
| 10 | [DOGMA, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/5699998001?regionKey=0&organizationId=5699998001&notInSale=true) | 77 923 | 1 | 1 | 4 | 0 |

\* изменение места застройщика указано по отношению к итогам 2022 года

По итогам первого квартала [ПИК](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) удерживает первое место. Он ввел почти 574 тыс. м² жилья. Это 17 многоквартирных дома и три дома с апартаментами в 17 жилых комплексах. Большая часть введенного жилья расположена в Москве (81%), на Московскую область приходится 15% введенного жилья, на Тюменскую — 3,9%. По итогам 2022 года застройщик занимал первое место с объемом ввода 2,13 млн м² жилья. В 2023 году он планирует ввести в общей сложности 2,20 млн м².

На втором месте остается [ГК Самолет](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true), которая ввела более 259 тыс. м². По итогам 2022 года застройщик занял третье место. За год группа планирует ввести в общей сложности 1,82 млн м², что сравнимо с запланированным объемом ввода лидера ТОП.

На третье место вышла [ГК ИНГРАД](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true) с объемом ввода почти 198 тыс. м². На четвертом месте — [Группа ЛСР](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true), на пятом — [ГК Главстрой](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/1961151001?regionKey=0&organizationId=1961151001&notInSale=true).

Если планы застройщиков по вводу жилья в 2023 году будут выполнены, то десятка лидеров по итогам года будет выглядеть так:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик** | **Объем ввода жилья, м²** | | | | **Прирост год к году** |
| **январь‑** | **апрель‑** | **2023 год** | **2022 год** |
| **март** | **декабрь** |
| **факт, м²** | **план \*, м²** | **план, м²** | **факт, м²** | **план, %** |
| [ПИК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429726001?regionKey=0&organizationId=429726001&notInSale=true) | 573 939 | 1 630 808 | 2 204 747 | 2 128 878 | +4% |
| [ГК Самолет, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/2366201001?regionKey=0&organizationId=2366201001&notInSale=true) | 259 645 | 1 557 951 | 1 817 596 | 676 291 | +169% |
| [Группа ЛСР, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/429468001?regionKey=0&organizationId=429468001&notInSale=true) | 189 900 | 812 448 | 1 002 348 | 543 542 | +84% |
| [ГК ФСК, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-fsk-755344001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=755344001) | 75 202 | 696 962 | 772 164 | 262 110 | +195% |
| [Холдинг Setl Group, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/kholding-setl-group-363697001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=363697001) | 50 993 | 570 484 | 621 477 | 888 008 | -30% |
| [ГК ИНГРАД, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/3955566001?regionKey=0&organizationId=3955566001&notInSale=true) | 197 795 | 258 507 | 456 302 | 230 499 | +98% |
| [ГК Гранель, г. Москва](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/955386001?regionKey=0&organizationId=955386001&notInSale=true) | 112 326 | 316 793 | 429 119 | 274 150 | +57% |
| [Группа Аквилон, г. Санкт-Петербург](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-akvilon-391375001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=391375001) | 0 | 398 685 | 398 685 | 196 827 | +103% |
| [Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области, Московская область](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/fond-zashhity-prav-grazhdan-uchastnikov-dolevogo-stroitelstva-moskovskoj-oblasti-17051924001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=17051924001) | 9 234 | 379 940 | 389 174 | 105 385 | +269% |
| [ГК ССК, Краснодарский край](https://erzrf.ru/zastroyschiki/brand/gruppa-kompanij-specstrojkuban-5360409001?region=vse-regiony&regionKey=0&organizationId=5360409001) | 0 | 378 377 | 378 377 | 164 110 | +131% |

\* Планы по вводу рассчитаны исходя из сроков ввода в эксплуатацию, указанных в проектных декларациях

# 05.04.23 Интерфакс-недвижимость. Объем запуска новых проектов жилья в России вырос до 10 млн кв.м. за квартал

Объем запуска новых проектов жилья составил около 10 млн кв. м. за первый квартал текущего года, рассказал руководитель Аналитического центра ДОМ.PФ Михаил Гольдберг в среду.

"Бизнес-модель строительной отрасли в большей степени ориентирована на внутренний спрос по сравнению с другими отраслями. Мы видим это по результатам прошлого года, когда существенный рост показало только строительство и сельское хозяйство… И мы видим, что сейчас стройка продолжает достаточно существенно развиваться. Объем запусков новых проектов за первый квартал — 10 млн кв.м. Это примерно на 20% больше, чем первый квартал прошлого года", — отметил Гольдберг в ходе Финансового форума лидеров рынка недвижимости.

Он пояснил, что в первом квартале прошлого года снижение выхода новых проектов наблюдалось только в марте, поэтому сравнение довольно показательное. Более того, результат этого года стал неожиданным для специалистов.  
"Этот результат неожиданный, мы думали, что оживление начнется чуть позже", — рассказал Гольдберг.

Он напомнил, что на рынке наблюдается небольшой перекос спроса-предложения.

"Рост цен за три года большой, но он восстановительный. Стройка перешла к росту запусков только после роста цен, маржинальности не хватало. Сейчас предложения не хватает. Надеемся, что в ближайший год-два рост цен замедлится и баланс будет достигнут", — отметил эксперт.

Ранее сообщалось, что российские застройщики в январе 2023 года запустили на 30% больше проектов многоквартирного жилья (МКД), чем за аналогичный период прошлого года, такие данные представила система наш.дом.рф.

Начало реализации проектов — важный опережающий индикатор, определяющий уровень ввода жилья через 1,5-2 года. Высокие текущие показатели запусков означают, что вплоть до 2025 года объемы вводимого жилья не будут снижаться. В целом объем строящегося жилья в стране сохраняется выше уровня прошлого года шестой месяц подряд: на 1 февраля 2023 года в стадии строительства находилось 97,4 млн кв. метров.

# 05.04.23 Интерфакс-недвижимость. ДОМ.РФ и Минпромторг опросят производителей домокомплектов ИЖС

ДОМ.РФ совместно с Министерством промышленности и торговли Российской Федерации запускает опрос производителей домокомплектов для разработки мер поддержки комплексного индивидуального жилищного строительства (ИЖС), рассказал заместитель генерального директора ДОМ.РФ Алексей Ниденс в среду.

"Отсутствие массового рынка типовых, ликвидных частных домов – серьезное ограничение, которое делает отрасль непрозрачной и непривлекательной для банков. Решить проблему может механизм индустриального домостроения, в том числе с использованием технологий производства домокомплектов. Мы проведем исследование, чтобы лучше понять запросы производителей и граждан, планирующих улучшить жилищные условия с помощью строительства частного дома, запустить необходимые механизмы поддержки", — отметил Ниденс.

Он уточнил, что полученные в ходе опроса данные о производстве домокомплектов позволят разработать целевые льготные программы для повышения доступности и расширения объемов производства. Также для дальнейшего повышения доступности ипотеки на комплексное ИЖС планируется оценить показатели продаж и спроса, на основе которых будут разработаны новые кредитные продукты.

"Наша совместная с ДОМ.РФ работа прежде всего направлена на обеспечение строительной индустрии необходимыми деревянными домокомплектами. И в этой работе особенно важно мнение деревообрабатывающих предприятий, продукция которых используется в строительстве. Запуск ДОМ.РФ анкетирования производителей является важным этапом на пути к выработке необходимых инструментов для увеличения объемов жилищного строительств", — добавила директор Департамента легкой промышленности и лесопромышленного комплекса Минпромторга России Вера Хмырова.

Она добавила, что ведомства также совместно прорабатывают программу, в рамках которой граждане смогут получить скидку на покупку домокомплектов на минеральной основе (из железобетона, металлокаркаса и сэндвич-панелей) — по аналогии с той, что недавно начала действовать для деревянных домов стоимостью до 3,5 млн руб.

# 07.04.23 АНСБ. ФГИС ЦС не дает реальной информации о стоимости строительных ресурсов

Реформа ценообразования в строительстве и переход на ресурсно-индексный метод могут всерьез споткнуться о некачественно наполненную федеральную информационную систему ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). О такой опасности заявил представитель НОСТРОЙ на Международном форуме «Стройиндустрия – 2023» в Республике Бурятия 5 апреля.

В панельной сессии форума на тему «Стратегия возможностей промышленной отрасли» принял участие заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ – директор Департамента ценообразования в строительстве Павел Малахов, и его выступление содержало на редкость жесткие формулировки.

Павел Малахов заявил, что региональные власти ошибочно уделяют внимание только показателю «количество юридических лиц, передающих информацию в систему». Однако, заметил он, для определения объективной цены необходимо иметь наполнение по номенклатуре строительных ресурсов, отметив, что на практике поставщики могут подавать и формальные отчеты, которые не влияют на наполнение системы. «Из-за этого главная задача реформы не решается – мы не получаем информацию о стоимости строительного ресурса, который является важным параметром для расчета сметной стоимости строительства. Поэтому заказчикам и подрядчикам рекомендую обращаться внимание именно на показатели наполнения ФГИС ЦС по номенклатуре строительных ресурсов», – сказал Павел Малахов.

По словам спикера,  лидеры по наполнению базы данных: в Сибирском федеральном округе это Новосибирская и Кемеровская области, а в Дальневосточном – Республика Саха (Якутия) и Приморский край.

П.Малахов  подчеркнул, что достичь высоких показателей по наполнению ФГИС ЦС данными по номенклатуре основных строительных ценообразующих ресурсов удалось во многом благодаря слаженной работе СРО и органов власти. Он напомнил, что НОСТРОЙ совместно с региональными СРО по просьбе Минстроя России и ФАУ «Главгосэкспертиза России» в ноябре 2021 года присоединились к работе по наполнению ФГИС ЦС. За это время значительно увеличилась активность по наполнению электронного ресурса и в целом по России увеличение произошло в 2,7 раза. Спикер заявил, что опыт передовых регионов необходимо тиражировать и активно привлекать строительные саморегулируемые организации. Он подчеркнул, что НОСТРОЙ готов оказать помощь и делиться информацией, чтобы совместными усилиями добиться поставленной цели – перейти на ресурсно-индексный метод.

Павел Малахов призвал представителей органов исполнительной власти регионов и бизнес-сообщества активнее подключаться к этой работе. «У нас с вами есть механизм, который позволяет обеспечить объективность стоимости строительных ресурсов, привести их к рыночным показателям, чтобы исключить риски неисполнения контрактов. Помимо этого, для бизнеса ФГИС ЦС – это еще и удобная платформа, с помощью которой строительная компания может мониторить цены на рынке, что, в свою очередь, позволит оценить возможности по реализации контрактов на строительство», – отметил Павел Малахов.

# 06.04.23 RT на русском. В России объёмы деревянного домостроения выросли на 31% по итогам 2022 года

По данным Росстата, объёмы строительства деревянного жилья в России выросли на 31%, в 2022 году построено 14,2 млн кв. м домов из древесины против 10,8 млн кв. м в 2021-м.

По сравнению с допандемийным 2019 годом объёмы деревянного строительства в стране увеличились на 61%, сообщает [«Российская газета»](https://rg.ru/2023/04/06/chislo-novyh-dereviannyh-domov-vyroslo-na-tret.html).

Как считают эксперты Ассоциации деревянного домостроения (АДД), реальный объём строительства домов с применением деревянных несущих конструкций ещё выше и составляет 23,2 млн кв. м, или 41% от всего объёма индивидуального строительства.

Наибольший рост деревянного домостроения наблюдался в Краснодаре, однако абсолютными лидерами в данном сегменте рынка остаются Москва и Московская область.

Ранее [URA.RU](https://ura.news/news/1052638810) передавало, что с начала 2023 года в Свердловской области отмечен рост индекса промышленного производства.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 31.03.23 Известия iz. Совсем у стали: Генпрокуратуру и ФАС просят проверить обоснованность подорожания металла

Насколько могут вырасти цены на новостройки из-за увеличения стоимости стройматериалов

[Мария Перевощикова](https://iz.ru/author/mariia-perevoshchikova)

Генпрокуратуру и ФАС просят проверить обоснованность роста цен на металл. С такой инициативой обратились депутаты профильного комитета Госдумы. Стоимость арматурной стали увеличилась с начала года в среднем на 26,8%, сообщили «Известиям» в Минстрое. В ведомстве указали, что также направили запрос в антимонопольную службу по этому вопросу. Необоснованный рост цен на металл может привести к подорожанию жилья, срыву строительства объектов по госконтрактам, опасаются парламентарии и эксперты. Впрочем, российский рынок следует за мировым и повышение цен на металлопродукцию в стране может быть вызвано увеличением глобального спроса, полагают участники рынка.

И снова в рост

По данным еженедельного мониторинга Минстроя, в период с января по март 2023 года (по состоянию на 29 марта) выявлено, что рост цен на арматурную сталь за этот период составил в среднем 26,8%, сообщили «Известиям» в ведомстве. Повышение стоимости произошло как у производителей и их торговых домов, так и у крупных трейдеров, добавили в ведомстве. Правда, по результатаммониторинга за последние две недели рост стоимости арматурной стали не зафиксирован, добавили в Минстрое.

— С целью предотвращения необоснованного роста цен на сталь арматурную Минстроем направлен запрос в ФАС, — сказали в ведомстве.

В письмах депутатов комитета Госдумы по строительству и ЖКХ в Генпрокуратуру, Федеральную антимонопольную службу (ФАС) и Минпромторг отмечается, что в некоторых регионах увеличение цен составило даже 36%. С копией документов ознакомились «Известия». Парламентарии попросили ведомства проверить обоснованность такого роста.

«Рост цен на стройресурсы неминуемо приводит к увеличению стоимости строительства, в том числе объектов социально-культурной инфраструктуры и иных объектов капстроительства, реализуемых в рамках государственных программ», — говорится в обращении.

Для успешного исполнения всех контрактов и исключения спекуляций на рынке стройматериалов парламентарии попросили Генпрокуратуру и ФАС провести проверку обоснованности повышения цен, а Минпромторг — оценить возможность мер по сдерживанию роста стоимости.

«Известия» направили запросы в Генпрокуратуру, ФАС, Минпромторг, а также в в крупнейшие металлургические компании. В ассоциации «Русская сталь», объединяющей крупнейших производителей, отказались от комментариев.

— Регионы своевременно начали бить тревогу о повышении цен, мы получили множество сигналов со всей страны. Нельзя позволить снова начать раскачивать рынок стройматериалов, который удалось только-только стабилизировать, — сказал член комитета ГД по строительству и ЖКХ Илья Вольфсон.

Рост цен на материалы — одна из причин увеличения затрат на строительство. Как отметил президент ГК «Основа» Александр Ручьев, арматура в объеме себестоимости возведения жилья составляет 10-12%.

— Текущее увеличение стоимости на арматуру весьма ощутимое, это происходит на фоне увеличения затрат по другим составляющим себестоимости. Всё в совокупности приводит к тому, что цены на новостройки растут на 10–12% в год, — сказал девелопер.

Очевидно, что подорожание металла потянет за собой увеличение стоимости других материалов, подчеркнул первый заместитель председателя комитета ГД по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев. В России нужна единая цифровая платформа спроса и предложения, которая бы аккумулировала всю самую актуальную информацию о том, сколько и где находится материалов, механизмов и кадров, считает он. Это исключит дефицит ресурсов и спекулятивный рост цен, добавил депутат.

— Наша главная задача сегодня — сохранить стабильную и прозрачную обстановку на рынке недвижимости и стройматериалов. Это вопрос не только поддержки отрасли, но и исполнения наших обязательств перед гражданами — своевременного возведения соцобъектов. Детские сады, школы, поликлиники должны строиться согласно графику, — сказал Илья Вольфсон.

По информации члена комитета ГД по строительству и ЖКХ от фракции «Единая Россия» Сергея Колунова, подорожание арматуры уже привело к росту стоимости возведения объектов здравоохранения, социальной сферы и ЖКХ на 2–5%. Это может негативно отразиться на завершении строительства начатых проектов, подчеркнул он.

В 2021 году рост цен на металл по отдельным позициям составил от 60 до 100%, напомнил Александр Ручьев. Это было вызвано всплеском спроса на стройматериалы внутри страны после пандемии и ростом интереса со стороны азиатских стран, сказал он. Поэтому с 1 августа до 31 декабря того года были введены временные экспортные пошлины на металл. В течение 2022-го цены в основном снижались.

Фиксация ситуации

Масштаб влияния удорожания арматурной стали на себестоимость строительства будет зависеть от доли металла в общей смете, для каждого проекта она своя, отметил и.о. вице-президента блока управления проектами GloraX Алексей Пятненков.

Цены на продукцию растут из-за увеличения глобального спроса: Китай, Турция, Европа и [США](https://iz.ru/tag/ssha) активно покупают металл на биржах, сказал девелопер. Например, в КНР после отмены антиковидных ограничений оживился рынок недвижимости, возобновились стройки. В Турции после серии землетрясений требуется большое количество металла на восстановление домов, пояснил он. Российский рынок следует за общемировыми трендами, полагает Алексей Пятненков.

— К примеру, рост цен на основные виды стройматериалов — серьезная угроза для этой отрасли Татарстана. Так, стоимость щебня М1000, блоков оконных из ПВХ-профилей и плит перекрытия многопустотных выросла в среднем на 5%, портландцемента общестроительного М400 — в среднем на 31%, бетона тяжелого класса В25 — на 16%, кирпича керамического — в среднем на 4%, стекла листового — на 23%. Стоимость металлических изделий увеличилась в среднем на 7%, — рассказал министр строительства, архитектуры и ЖКХ республики Марат Айзатуллин.

Удорожание материалов может спровоцировать рост себестоимости жилья, соцобъектов, сказал он.

Стабилизации ситуации поспособствовало бы фиксирование цен на металл и введение госпошлин на его импорт, считает Александр Ручьев. Также поможет стимулирование производителей к наращиванию выпуска продукции за счет увеличения производственных мощностей, ассортимента продукции, если речь идет не только об арматуре, а о рынке стройматериалов в целом, добавил девелопер.

— Сейчас рынок новостроек находится в ловушке, когда дальнейший рост стоимости квадратного метра ограничен покупательной способностью, — отметил директор по продажам федеральной компании «Этажи» Сергей Зайцев.

Поэтому, по мнению эксперта, увеличение себестоимости может привести к сокращению числа новых проектов и, как следствие, уменьшению доступного предложения. В то же время спрос на жилье в феврале оказался ниже, чем в январе, что абсолютно нехарактерно для рынка, отметил управляющий партнер ГК «Ферро-Строй» Григорий Ваулин. Поэтому сейчас девелоперы всё чаще делают скидки, добавил он.

# 03.04.23 За-Строй. О новом НОПРИЗ из первых рук

Какие задачи стоят перед руководителями подразделений обновлённой структуры Национального объединения изыскателей и проектировщиков

Национальное объединение изыскателей и проектировщиков по запросу Правительства РФ представило доклад о своей структуре, вице-президентах и задачах возглавляемых ими комитетов, а также мерах, которые выполняет Нацобъединение по реализации поставленных задач. Документ за подписью президента НОПРИЗ Анвара Шамузафарова направлен директору департамента строительства Правительства РФ Максиму Степанову.

Доклад содержит большое количество справочной информации и представляет собой взгляд на новую структуру Национального объединения от первого лица, в силу чего может быть полезен и для всех специалистов строительного саморегулирования.

**Статистика и общая информация**

По состоянию на конец марта 2023 года, НОПРИЗ объединяет: 218 саморегулируемых организаций, из которых: 171 – СРО, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, 47 – СРО, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания. Всего в состав указанных саморегулируемых организаций входят 69.038 членов: 17.282 – изыскательских и 51.756 – проектных компаний.

В Национальный реестр специалистов, на основании предоставленных сведений, определённых законодательством, включено 145.365 специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Высшим органом управления Нацобъединения является Всероссийский съезд саморегулируемых организаций. Президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров избран в ноябре 2022 года. В Совет Национального объединения входят 30 человек, председатель Совета – президент НОПРИЗ. Ревизионная комиссия состоит из 7-ми человек, председатель – Ирина Мигачёва. Аппарат НОПРИЗ состоит из 91-го человека, руководитель Аппарата – Алексей Кожуховский.

**Состояние и развитие реестров**

Сегодня статус операторов НРС имеют 174 саморегулируемых организаций, которые имеют возможность самостоятельной проверки и заверения документов, предоставляемых кандидатами для включения сведений в реестр. По итогам 2022 года в НРС были включены сведения о 14.286 специалистах из поступивших заявлений от 17.586 физических лиц. На конец марта этого года в Национальном реестре специалистов содержатся сведения о 145.365 специалистах.

Другим ресурсом, за ведение которого отвечает НОПРИЗ, является Единый реестр сведений о членах СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах. За 2022 год прошли модерацию 27.171 пакет документов, содержащих информацию о проверках соблюдения правил приёма и исключения членов, наличия и изменения суммы взносов компенсационных фондов возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств, соответствующих уровней ответственности, наличия и изменения права выполнять работы на объектах и другую информацию. В ежедневном режиме модерируется около 110-ти пакетов документов. К концу марта 2023 года в базе содержатся сведения о 69.038 членах СРО.

Была проведена интеграция автоматизированной информационной системы «Единый реестр сведений о членах СРО» с автоматизированной информационной системой ФАУ «Главгосэкспертиза России», что позволяет получать:

СРО в отношении своих членов данные государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

ФАУ «Главгосэкспертиза России» данные об организации – члене СРО, а также выписку из Единого реестра членов СРО в формате PDF, подписанную квалифицированной электронной подписью НОПРИЗ.

**Стратегические задачи**

В целях реализации утверждённой Правительством РФ отраслевой Стратегии Национальное объединение осуществляет следующие основные направления своей деятельности.

Применение информационных технологий по развитию проектно-изыскательской деятельности.

Совершенствование информационных технологий по ведению реестров НОПРИЗ в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектировании.

Развитие проектно-изыскательской деятельности на основе совершенствования методов ценообразования в строительстве.

Развитие системы рейтингования (оценки опыта и деловой репутации) организаций и контрактной системы.

Развитие системы технического регулирования в строительной отрасли.

Повышение профессионального уровня и квалификации членов саморегулируемых организаций, входящих в Национальное объединение.

Введение новых подходов системы регулировании, дебюрократизации и регуляторной гильотины в градостроительной деятельности.

**Структура НОПРИЗ**

В целях реализации задач, которые стоят перед проектно-строительной сферой, в Национальном объединении осуществляют деятельность шесть комитетов и один Совет по профессиональным квалификациям.

Комитет по саморегулированию.

Комитет по архитектуре и градостроительству.

Комитет по инженерным изысканиям.

Комитет по цифровизации архитектурно-строительного проектирования.

Комитет по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе.

Комитет по инжинирингу архитектурно-строительного проектирования.

Все шесть комитетов НОПРИЗ возглавляют специалисты высокой квалификации, которые наделены полномочиями вице-президентов.

Комитет по саморегулированию возглавляет вице-президент Николай Капинус – доктор юридических наук, профессор. Николай Иванович – Заслуженный юрист Российской Федерации. Он же возглавляет и Технический комитет по стандартизации ТК 066 «Оценка профессионального опыта и деловой репутации», который по поручению Росстандарта действует на базе НОПРИЗ и занимается рейтингованием не только проектно-изыскательских организаций, но и других компаний Российской Федерации во всех отраслях экономики. В соответствии с отраслевой Стратегией, будет введена оценка профессионального опыта и деловой репутации компаний, а методология такой оценки будет готовиться в указанном ТК.

К этой теме относится и вопрос о критериях членства в Национальных реестрах специалистов. Необходимо усовершенствовать систему Нацреестров для того, чтобы провести очищение рядов и снять излишние ограничения, например, в виде стажа для членов НРС 5 или 10 лет.

В структуре комитета сформированы следующие подкомитеты:

по взаимодействию с саморегулируемыми организациями и её членами;

по нормативному обеспечению и законодательству;

по цифровизации в саморегулировании, стандартизации и рейтингованию в области оценки опыта и деловой репутации;

по развитию независимой оценки квалификации и профессиональных компетенций;

по вопросам дисциплинарной практики.

Комитет по архитектуре и градостроительству возглавляет вице-президент Алексей Воронцов, он же координатор HOПРИЗ по городу Москве. Алексей Ростиславович – профессор, Заслуженный архитектор Российской Федерации, был начальником ГлавАПУ города Москвы, а также главным архитектором Московской области. Основной предмет деятельности комитета – совершенствование сферы архитектурно-строительного и градостроительного проектирования.

Комитет в рамках реализации новых принципов градостроительного регулирования, отражённых в отраслевой Стратегии, будет заниматься на уровне муниципалитетов, регионов и Российской Федерации в целом процессами подготовки и внедрения методологии на федеральном уровне регулирования подготовки для каждого муниципального образования или группы соседних или смежных муниципальных образований градостроительной документации, которая будет подвергаться сплошной оцифровке.

Комитет по инженерным изысканиям возглавляет вице-президент Владимир Пасканный. Комитет занимается вопросами инженерных изысканий, в том числе и с точки зрения цифровизации, будет распространять подходы, которые выработаны в Москве и в Санкт-Петербурге, в другие регионы России, где ситуация с цифровизацией инженерных изысканий не столь развита. В ведении этого комитета будут и вопросы, связанные с сейсмической безопасностью. Важнейшей задачей комитета является подготовка Концепции совершенствования инженерных изысканий. Кроме того, необходимо обеспечить участие профессионального сообщества в разработке новых карт сейсмического районирования, а также цифрового картирования поверхности городов и поселений страны.

В составе комитета образованы следующие подкомитеты:

по техническому регулированию инженерных изысканий;

науке и инновациям в инженерных изысканиях;

по профессиональным квалификациям в инженерных изысканиях;

по цифровизации материалов инженерных изысканий.

Комитет по цифровизации архитектурно-строительного проектирования возглавляет вице-президент Александр Гримитлин. Александр Моисеевич – доктор технических наук, профессор. Комитет занимается вопросами цифровизации архитектурно-строительного проектирования в развитие постановления Правительства РФ от 5 марта 2021 года № 331. На рынке проектных услуг сложилась ситуация, когда потеряны контакты с зарубежными вендорами, которые поставляли программное обеспечение. Проектное сообщество должно адаптироваться к этой ситуации, а НОПРИЗ выступить проводником оптимальных цифровых решений, в том числе отечественных.

Комитет по техническому регулированию, ценообразованию и экспертизе возглавляет вице-президент Александр Вронец. Александр Петрович – бывший заместитель министра связи Российской Федерации. Это новый комитет в составе НОПРИЗ, который будет проводить целостную политику совместно с Минстроем России. Для повышения эффективности работы комитетом сформированы следующие подкомитеты:

по ценообразованию;

по техническому регулированию;

по экспертизе и взаимодействию с экспертными организациями;

по технологиям информационного моделирования;

по техническому регулированию и ценообразованию в области дорожно-транспортной инфраструктуры.

Техническое регулирование и экспертиза прочно связаны между собой, так как экспертиза проверяет оценку соответствия проект на требования технических регламентов. Поэтому в рамках этого комитета, будут формироваться соответствующие технические документы, а потом проверяться на оценку соответствия и ценообразование по объектам с финансированием из бюджетной системы страны. Задача НОПРИЗ состоит в том, чтобы устранить перекосы, накопившиеся в ценообразовании и техническом регулировании.

Комитет по инжинирингу архитектурно-строительного проектирования возглавляет вице-президент Азарий Лапидус. Азарий Абрамович – доктор технических наук, профессор, Заслуженный строитель Российской Федерации, выдающийся специалист, который решал сложные инженерные задачи. Он является ведущим специалистом страны в вопросах обеспечения механической безопасности объекта капитального строительства, одного из важнейших положений Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Кроме того, в ведении этого комитета и другие вопросы, обеспечивающие безопасность объектов капитального строительства, в том числе экологическую и пожарную безопасности. Полный состав подкомитетов этого комитета включает:

по инжинирингу в области обеспечения пожарной и комплексной безопасности;

по обследованиям зданий и сооружений;

по строительному контролю и верификации качества проектирования и строительства;

по эксплуатации ОКС;

по деятельности технического заказчика на этапах изысканий и проектирования.

Совет по профессиональным квалификациям к области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования возглавляет Михаил Посохин. Михаил Михайлович – почётный президент НОПРИЗ, Народный архитектор Российской Федерации, академик РААСН, академик PAX. НОПРИЗ является базовой организаций Совета по профессиональным квалификациям в области инженерных изысканий, градостроительства, архитектурно-строительного проектирования (СПК), созданного решением Национального совета при Президенте РФ от 25 сентября 2019 года, протокол № 39). Деятельность Совета предусматривает разработку и актуализация профессиональных стандартов и квалификационных требований в области инженерных изысканий; градостроительства, архитектурно-строительного проектирования, саморегулирования; участие в организации независимой оценки квалификации работников; организацию общественной аккредитации основных профессиональных образовательных программ.

# 03.04.24 АНСБ. Почему спрос на каркасные дома растет?

В России растет популярность каркасных загородных домов. В прошлом году строить загородный дом по каркасной технологии собирались 39,65% из 2 тыс. опрошенных посетителей выставки компании «Малоэтажная страна». Это на 15,69 п.п. больше, чем в 2018–2019 годах (23,96%), говорится в поступившем в редакцию исследовании компании.

Второе место с большим отрывом занял вариант с постройкой каменного дома (9,95%). Также в топ-5 популярных ответов вошли дома из клееного профилированного бруса (3,95%) и SIP-панелей (3,32%). 24,17% респондентов «Малоэтажной страны» затруднились ответить, по какой технологии планируют строить дом.

Вместе с экспертами в РБК разобрались в главных причинах роста популярности на загородном рынке каркасных домов.

Скорость строительства

С приходом пандемии коронавируса скорость строительства загородного дома стала одним из приоритетных факторов для потребителя, говорит ведущий менеджер выставки «Малоэтажная страна» Андрей Антипин. Любой каменный дом или дом из газобетона будет строиться дольше каркасного.

Популярность каркасных домов растет благодаря выходу на рынок действительно качественных крупнопанельных домов на основе каркасных решений, подтверждает управляющий партнер компании Nordhus Ольга Магилина. Сборка теплого контура небольшого каркасного дома занимает всего несколько дней, а отделка под ключ — примерно полтора месяца. Да и по энергоэффективности хороший каркасный дом не знает себе равных, говорит Ольга Магилина. По ее словам, расходы на отопление такого дома (при условии соблюдения технологии при сборке) в несколько раз ниже, чем на отопление качественного дома из кирпича или крупноформатных керамических блоков.

Каркасный дом площадью 150 кв. м на уже готовом фундаменте можно построить примерно за один месяц, если же предстоит делать фундамент, строительство займет не более двух месяцев, отмечает эксперт «ТЕХНОНИКОЛЬ» по каркасному домостроению Андрей Баннов. Каркасные же дома заводского изготовления (домокомплекты) строятся, по словам эксперта, как конструктор, примерно за десять дней. За счет этого покупатели имеют четкие прогнозы по бюджету. Сейчас этот сегмент переживает бум спроса, подрядчики перегружены заказами, говорит Андрей Баннов.

Ипотека на каркасные дома

Технология строительства каркасных домов популярна и на ипотечном рынке. Если учитывать, что условия выдачи льготных кредитов на индивидуальное жилищное строительство предусматривают постройку дома в течение года, то понятна популярность такой технологии. Благодаря ей у клиента быстро появляется дом для проживания, а у банка — готовый залог, поясняют эксперты «Домклик». В последнее время также отмечается интерес к розничному сегменту и у производителей каркасных домокомплектов.

Андрей Баннов согласен с тем, что именно ипотека стала мощным стимулом для развития каркасного домостроения. Если раньше люди строили то, на что у них хватало средств, в расчете когда-нибудь накопить и доделать, то с ипотекой можно сразу построить комфортный дом, пригодный для круглогодичного проживания. Ипотека увеличила и широту предложения: на рынке появилось большее количество предпринимателей, предлагающих услуги по каркасному домостроению, говорит эксперт.

В первом квартале 2023 года наблюдался резкий рост спроса не только на каркасные дома, но и на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в целом, уточняют в «Домклик». По данным компании, за неполный первый квартал этого года «Сбер» выдал ипотечных кредитов на ИЖС на сумму более 38 млрд руб., это в четыре раза больше, чем за тот период прошлого года. Из этой суммы на март пришлось 15 млрд руб., что втрое превосходит показатель марта 2022 года.

Типовые проекты каркасных домов

Эксперты утверждают, что свою лепту в рост популярности каркасных домов внес прошедший в 2021 году Всероссийский открытый конкурс на разработку типовых проектов индивидуальных и многоквартирных малоэтажных жилых домов, проведенный «Дом.РФ» и Минстроем. Победителями конкурса стали 40 проектов, внесенные в каталог, из которого граждане и муниципальные власти могут выбрать подходящий вариант.

Потребитель с каждым годом становится более технически подкованным, лучше считает свои деньги и поэтому чаще делает выбор именно в сторону каркасно-панельных технологий высокой заводской готовности, говорит Ольга Магилина.

# 04.04.23 За-Строй. О «бедном» застройщике замолвим мы…

Как оживить спрос на недвижимость, чтобы заложить основу для ввода в строй запланированных в этом году 50.000.000 «квадратов» МКД

Профессиональному сообществу хорошо известно, что на рынке недвижимости сейчас сложилась довольно напряжённая ситуация с продажей новостроек. Одна из причин – серьёзный рост цен на жилую недвижимость в минувшие пару лет. Так, по данным Центрального Банка РФ, только за минувший год цены квадратного метра в новостройках выросли в среднем на 20%.

Этот рост цен наложился на экономические сложности, связанные с санкционным давлением на нашу страну. Что ударило по доходам населения и серьёзно осложнило потенциальным клиентам покупку недвижимости по нынешним весьма высоким ценам.

А чем же обусловлен значительный рост цен на недвижимость в последние несколько лет? Стремясь оживить рынок недвижимости после ковидных ограничений, государство предложило людям субсидированную ставку по ипотеке. Люди ринулись брать подешевевшие квартиры, и, как следствие, высокий спрос разогнал цены.

Бенефициарами этого роста цен явились, безусловно, застройщики – ведь это их товар подорожал. Стремясь сделать ипотеку более доступной, государство с помощью программы льготной ипотеки позволило покупателям иметь тот же размер ежемесячного взноса в погашение ипотечного кредита, величина которого значительно выросла из-за подорожания жилья.

Фактически, государство предложением субсидированной ставки по ипотечному кредиту способствовало получению дополнительной прибыли застройщиками. Стремясь сделать более доступным жильё, государство на самом деле сделало более доступным ипотечный кредит.

Также для защиты средств дольщиков были введены эскроу счета. Это вызвало потребность застройщиков в проектном финансировании, а значит, и удорожание стройки. Но девелоперы переложили эти затраты на потребителя, что также привело к повышению стоимости квадратного метра жилья.

Не удивительно, что с текущими ценами значительная часть возводимого жилья не находит своего покупателя. Согласно аналитическим данным, доля нераспроданных квартир в новостройках в декабре 2022 года достигла рекордных 66% от площади строящегося жилья.

Однако даже в столь сложных, с точки зрения сбыта, условиях на финансовом рынке сейчас отмечается интерес к акциям крупных застройщиков. Это может говорить о том, что даже в текущих условиях у девелоперов есть довольно-таки приличная маржа, частью которой они могут пожертвовать для активизации спроса на недвижимость, и всё равно при этом получить существенную прибыль для своего бизнеса и акционеров.

В качестве примера можно взять ГК «Эталон», это один из немногих крупных застройщиков, который опубликовал свою отчётность за 2022 год. Девелопер заявил о получении чистой прибыли в размере 13.000.000.000 рублей, хотя в минувшем году продажи компании рухнули на 30%.

Продать мало и заработать при этом много? Это возможно в случае, когда добавленная стоимость к каждому квадратному метру, по сравнению с издержками, компании весьма велика. А значит – среднестатистическому застройщику есть куда снижать цену, если за счёт этого он хотел бы оживить спрос на свою недвижимость.

Но никому не нравится стимулировать продажи, теряя часть собственной прибыли. Может, «тот парень» заплатит за это? И взор девелоперов обращается к производителям стройматериалов: дескать, это они задрали цены, и нужно им быть поскромнее, и цены свои уронить. Тогда застройщику и цену квадратного метра можно будет снизить, и прибыли своей не потерять.

И вот уже Минстрой России совместно с Национальным объединением строителей обращаются в ФАС: проверьте, а не слишком ли цены выросли на стройматериалы? И профильные думцы им помогают, замолвили словечко в Генеральной прокуратуре РФ и Минпромторге России.

Однако рынку неизбежно что-то придётся делать, чтобы оживить угасший из-за резкого роста цен спрос на квадратные метры. Очевидно, что наиболее действенным способом оживления спроса будет снижение застройщиками цен на недвижимость.

Попытка стимулировать спрос путём искусственного регулирования цен на строительные материалы будет контрпродуктивной, ибо их доля и строительно-монтажных работ в совокупности составляет менее 50% от стоимости квадратного метра на первичном рынке жилья. Более того, на протяжении ряда минувших лет эта доля неизменно снижается. В этой связи ошибочно думать, что именно рост стоимости стройматериалов является первопричиной высоких цен на недвижимость.

Для серьёзного, значимого падения цены на квадратный метр надо снижать те расходы, доля которых в финальной стоимости жилья наиболее велика. И застройщикам эти статьи расходов хорошо известны.

# 05.04.23 За-Строй. НОСТРОЙ стал богаче на 2,31 ярда «рэ»…

Операция Нацобъединений по сравнительно честному изъятию в свою пользу денег строителей, проектировщиков и изыскателей завершилась безоговорочным успехом

Министерство строительства и ЖКХ РФ обнародовало приказ от 9 февраля 2023 года № 77/пр «Об утверждении перечня функций, на которые допускается расходование денежных средств, указанных в части 18 статьи 3.3 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», порядка принятия решения об использовании таких денежных средств и порядка расчёта допустимого объёма их использования».

Таким образом, поставлена точка в судьбе тех денег, которые НОСТРОЙ и НОПРИЗ сумели выбить из лишённых статуса саморегулируемых организаций союзов и ассоциаций, а после путём бесчисленных юридических ухищрений удержали в своих руках, не отдавая законным владельцам – бывшим членам этих СРО.

В основном инициатором и наиболее активным лоббистом всей это финансовой операции был НОСТРОЙ. Именно Национальное объединение строителей приложило немало сил, чтобы добиться действующего ныне порядка взаимодействия исключённых СРО, их членов и Нацобъединений. Как говорят злые языки – не без известного рода стимулов в отношении иных сотрудников главного строительного ведомства.

Для приличия в приказе о распил... простите, освоении денег строителей, проектировщиков и изыскателей сделали несколько оговорок. А именно, ограничили список функций, на которые можно будет потратить «честно добытые» миллиарды, следующими:

Представление интересов СРО и членов СРО в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления в части приобретения основных фондов.

Формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области строительства, изысканий, проектирований. В том числе, в субъектах Российской Федерации, принятых в её состав в 2022 году, а также формирования каталога строительных материалов и технологий, замещающих импортные аналоги.

Ведение Национальными объединениями Единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций и их обязательствах и предоставление по запросам заинтересованных лиц сведений из указанного реестра в части развития цифровых технологий.

Ведение Национального реестра специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, Национального реестра специалистов в области строительства в части развития цифровых технологий.

Разработка и утверждение единых стандартов и правил саморегулируемых организаций, предусмотренных частью 4 статьи 24 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Кроме того, освоить денежки предстоит до 31 декабря сего года. В общем, можно только поздравить функционеров НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Учитывая богатую практику сотрудников Аппарата (особенно первого из них), которые могут подвести под функции Градостроительного кодекса РФ практически любые действия Национальных объединений, процедура вывода добра со спецсчетов и обоснования законности этих действий труда не составит. Хочешь – найми каких-нибудь айтишников, которые нарисуют новые кнопочки в интерфейсе НРС, хочешь – проводи круглые столы, хочешь – выкачивай через привычных подрядчиков, которые разрабатывают техстандарты.

Также стоит напомнить, что ранее Минстрой России принял в интересах ещё [один приказ](https://regulation.gov.ru/projects#npa=134561) с длинным названием «Об утверждении перечня функций, на которые допускается расходование денежных средств, указанных в части 18 статьи 3.3 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», правил принятия решения об использовании таких денежных средств и правил расчёта допустимого объёма их использования». Суть его достаточно проста – срок давности обращения за средствами исключённых СРО ограничили для членов этих союзов и ассоциаций всего двумя годами. Продержавшись это время, Национальные объединения имеют полное право забрать «добычу» в свою пользу.

И, наконец, самое «вкусное» – какую же сумму смогут с чистой совестью положить себе в карманы ностроевские и нопризовские бонзы? Согласно сведениям официального сайта НОСТРОЙ, всего от исключённых СРО было получено 5,46 миллиарда рублей, из них строителям возвратили 3,15 миллиарда. Таким образом, доход от этой длительной, но завершившейся блестящим успехом финансовой операции составил 2.310.000.000 рублей. Национальное объединение изыскателей и проектировщиков такого рода статистикой не делится…

# 05.04.23 ИА Известия. Стройкомплекс России: рекорды и трудности

Если власть адекватна, она всегда говорит не только о своих достижениях, но о трудностях и проблемах

В информационном агентстве «Россия сегодня» состоялась пресс-конференция **заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никиты Стасишина**. В ходе мероприятия чиновник изложил взгляд министерства на современное состояние отечественного стройкомплекса и его перспектив на ближайшее время.

Рекорд

Как отметил Никита Стасишин, строительной отрасли есть чем гордиться, закончившийся 2022 год стал рекордным для нее. Было введено 102,6 млн кв. м., из них 45,5 млн кв. м. МКД и 57, 1 – частных домов.

Такой результат дался не просто, он явился  итогом  развития отрасли за последние три года, которые стали очень важными для нее.  В частности, в 2019 году начался переход на принципы проектного финансирования и эскроу счетов. Это стало самой серьезной реформой за последние 10 лет. Так же большое влияние на конечные показатели оказали  меры поддержки строителей и населения, которые были задействованы с 2020 года. Это льготная ипотека, субсидирование кредитов для застройщиков, а также еще ряд мер.

2023 год пока тоже обещает быть неплохим с точки зрения ввода жилья. За два первых месяца он составил 20,3 млн кв. м., из них МКД – 8,6 млн кв. м., это на 12% больше аналогичного периода прошлого года.   По словам Никиты Стасишина, это свидетельство того, что жилищное строительство сегодня развивается не только за счет ИЖС, но и растет сегмент многоквартирных домов.

Новый драйвер развития

В тоже время 2022 год показал, что главным драйвером жилищного строительства стало ИЖС. На это тоже есть свои причины. Это бесплатная газификация домов, распространение на этот сектор программ по льготной ипотеке, резко выросший в период ковида спрос на частные дома. На этот же результат играют и меры поддержки смежных отраслей, в частности, лесопромышленного комплекса. Предусматриваются мероприятия по увеличению использованию его продукцию для частного домостроения, рост  строительства из домокомплектов и древесины.

Потенциал роста

2022 год завершился, и, по словам замминистра, стоит задача не останавливаться, не сбавлять темпов. Строительный потенциал на пять предстоящих лет – 400  млн кв. м., 157 млн кв. м. может быть построено по уже действующим разрешениям, еще 97  млн кв. м. – за счет средств граждан. Хотя задел по строительству МКД уже сформирован,  но он недостаточен для достижения поставленной цели - ввода в 2030 году 120 млн кв. м. жилья.

Что касается непосредственно 2023 года, то министерство ставит задачу по вводу 50 млн кв. м. МКД. По мнению чиновника, все предпосылки для этого есть. Что же касается ИЖС, то тут объем строительства  предполагается на уровне прошлого года.

Учитывая нынешнюю экономическую ситуацию, эти задачи будет решить не просто, признает Никита Стасишин. Поэтому предполагается строгий контроль за их  выполнением. До всех регионов доведены показатели помесячного ввода жилья, а благодаря информационной системе есть возможность отслеживать ситуацию в ежедневном режиме. Такой уникальной ИС нет нигде в мире, говорит заместитель министра.

Ипотека

В сегодняшней экономике строительства большое значение отводится ипотечному кредитованию. Три четверти квартир в 2022 году было приобретено с помощью этого финансового инструмента.

Никита Стасишин отмечает, что на сегодня действует несколько программ льготной ипотеки. Самый большой спрос на выдачу семейной ипотеки. Благодаря расширению сферы ее применения она стала самой популярной, кредит можно получить под 6%. Однако в целом объемы ипотечного кредитования в феврале 2023 год сократились, в среднем на 15%. Это не может не беспокоить, отмечает чиновник.

Нельзя допустить снижение выдачи ипотеки. Это влияет на наполнение эскроу счетов, на эффективную ставку по проектному финансированию, на стоимость квадратного метра, на ритмичность финансирования со стороны банков объектов строительства. Если темпы ипотечного кредитования продолжат снижаться, то банки начнут пересматривать кредитные договоры с застройщиками на предмет увеличения с их стороны собственных средств для реализации проектов. Новых обманутых дольщиков не будет, успокаивает  Никита Стасишин, но может появиться такое явление, как возврат средств с эскроу счетов. Пока же ничего похожего не наблюдается.

Для стимулирования спроса многим кажется, что легче всего снижать ставку по ипотеке чуть ли не до нуля. Но это не так, ведь в каждом данном случае речь идет о  новых бюджетных обязательствах. А они не резиновые, имеют строгие параметры и ограничения.

При этом говорить о прекращение программ льготной ипотеке неверно, такие разговоры только разгоняют ажиотажный спрос. Все предложения о параметрах льготной ипотеке тщательно прорабатываются и принимаются на самом вверху.

При этом министерство не исключает, что могут появиться новые слои населения, на которых распространяется льготное кредитование. В тоже время Никита Стасишин решительно отверг предположение, что среди них могут быть чиновники. По его словам, это не та группа людей, на которые следует включать в подобные программы, в стране есть немало тех, кто нуждается в этом гораздо больше.

Отдельная тема - ипотека для индивидуального строительства.  Стасишин считает, что она должна выдаваться на тех же основаниях, что и для МКД на базе 214-ФЗ. Но пока в полной мере распространить такую практику мешает отсутствие ликвидных залогов. Это сильно сдерживает банки. Сдвинуть ситуацию с мертвой точки могут регионы, если станут обустраивать инфраструктуру для ИЖС: прокладывать инженерные сети,  дороги, проводить электрификацию, газифицировать  дома. Если все это станет повседневной практикой, то получим  новый всплеск развития этого сектора.

 В 2022 году ДОМ РФ запустил программу льготной  ипотеки для ИЖС. Если к этому добавить субсидирование строительства, то во многих городах, где годами не велось жилищное строительство, она возобновится.

Цены

Сегодня цена квадратного метра оптимальна по отношению баланса спроса и предложения, считает заместитель министра. Этому способствует так же запрет со стороны ЦБ на субсидирование ипотеки со стороны застройщиков, когда ставка приближалась к нулевой отметке. Минстрой так же возражает против таких ограничений.  Нулевая ставка при нынешней  ситуации не приведет к надуванию ипотечного пузыря, но она снижает спрос на недвижимость. Люди надеются, что это не предел, что будут применены дополнительные меры поддержки – и откладывают покупки жилья.

Заместитель министра советует: не надо ждать падение цен и тем самым переносить покупку на более поздние сроки. С учетом роста стоимости строительных материалов, увеличения ставок по проектному финансированию, с учетом повышения качества проектов, удорожанию земельных участков на снижение стоимости квадратных метров не стоит сильно уповать. Сегодня складываются благоприятные условия для покупки недвижимости.

Марк Горский

# 07.04.23 ЕРЗ. Эксперты прогнозируют сохранение средней стоимости жилья в новостройках и продолжение мер поддержки отрасли

Группа аналитиков Эксперта РА подготовили к «Финансовому [форуму](https://raexpert.ru/events/agency_events/real_estate_2023/) рынка недвижимости» [исследование](https://raexpert.ru/researches/development/housing_industry_2023/), в котором на основе анализа основных тенденций рынка дали прогноз на ближайшие два года.

Рецепт успешного развития отражен уже в названии работы: «Будущее рынка девелопмента: сохранить ипотечный фундамент».

По данным авторов исследования, с начала 2020-го по февраль 2023 года средние цены в новостройках России выросли более чем на 80%.

Рекордным по объемам выдачи ипотечных кредитов оказался 2021-й, а в 2021—2022 годах были побиты рекорды по старту нового жилищного строительства.

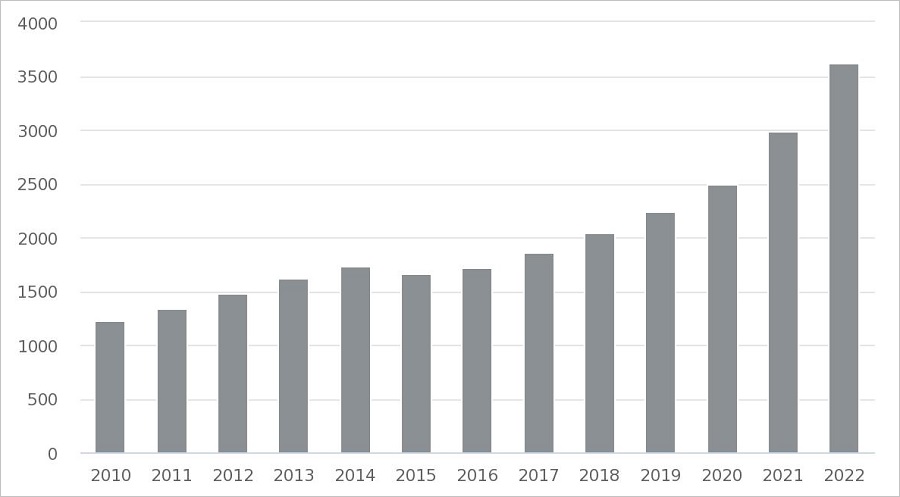
«Стоит отметить, что в 2022 году около 70% всех сделок происходило с использованием ипотечных средств в рамках программ субсидирования либо государства, либо застройщика», — [прокомментировал](https://raexpert.ru/researches/development/housing_industry_2023/) исследование руководитель направления по недвижимости корпоративно-инвестиционного бизнеса Совкомбанка **Стефан Ясногорский**.

 С начала 2020-го по февраль 2023 года увеличился с 2,2 до 3,6 млн руб. (или на 63%) и средний размер ипотечного заимствования, что лишь незначительно отстает от динамики цен на первичном рынке.

Одна из причин роста ипотечного кредитования на рынке новостроек — введенные в 2020 году механизмы льготной ипотеки. В 2022 году появилось еще и такое явление, как «ипотека от застройщика». В результате средняя ставку по ипотечным продуктам опустилась до исторического минимума.

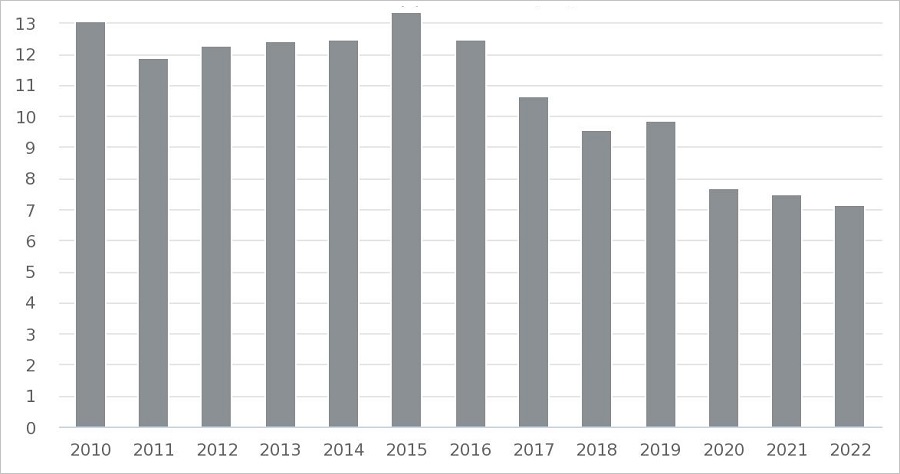
**В 2022 году средний размер выданной ипотеки оказался**

**на максимальных уровнях, как и цены на квартиры, тыс. руб.**



**Средневзвешенная ставка по ипотечным продуктам в последние годы**  
**находится на исторических минимумах. Никогда брать ипотеку**

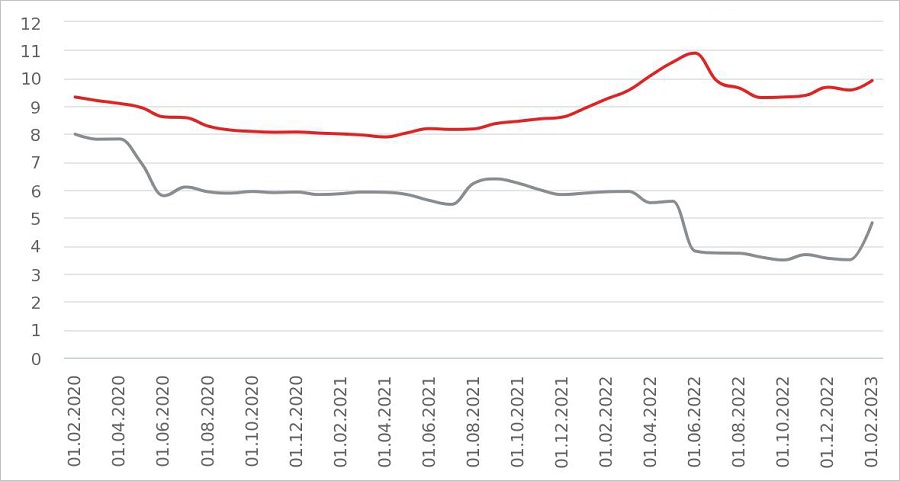
**в России еще не было так дешево! (%)**



*Источник: ДОМ.РФ*

Платой за низкие ставки стало завышение стоимости квартир при покупке, что принесло на рынок новые риски и вызвало резкое противодействие Банка России.

**Разница между ипотечными ставками на вторичном (красный график) и первичном (синий график) рынках стала особо заметной в 2022 году, %**



Сегодня перед девелоперами стоит задача поддержать спрос на новостройки, который смещается в пользу вторичного рынка. Правительству важно сохранить и нарастить объем строительства и ввода новых объектов. А Банку России — не [допустить](https://erzrf.ru/news/tsb-deshevaya-ipoteka-ot-zastroyshchika-maskiruyet-zavyshennuyu-na-tret-tsenu-na-kvartiru-i-grozit-riskom-obrazovaniya-na-rynke-puzyrya--?search=%D0%BF%D1%83%D0%B7%D1%8B%D1%80) формирования пузыря, связанного с кредитованием сферы жилищного строительства.

Авторы исследования делают вывод, что «ближайший год станет годом формирования нового баланса на рынке девелопмента».

«В текущем году банки будут подходить к выдаче новых проектных кредитов более осмотрительно, так как прогнозирование будущих потоков любого проекта в текущей фазе рынка значительно осложнено», — считает Стефан Ясногородский.

В работе экспертов приведены основные ожидания застройщиков. Большинство из них закладывает цену за 1 кв. м в 2023—2024 годах на уровне 2022 года.

Застройщики не рассчитывают на существенный рост стоимости жилья, но и не готовы снижаться от достигнутых уровней. При этом доля ипотеки в их ожиданиях заложена на стабильно высоком уровне — в пределах 50%—80%.

В пользу удержания спроса многие застройщики скорректировали свои планы по старту новых проектов в меньшую сторону. Аналитики Эксперт РА говорят о существенных сокращениях в 30%—40%.

В качестве нового тренда у ряда девелоперов появились квартиры с отделкой. Это попытка расширения продуктовой линейки и дополнительный способ оказать поддержку маржинальности бизнеса.

«Можно сделать вывод, что застройщики будут стремиться сохранить цены и маржинальность проектов, даже если придется за это заплатить уменьшением объемов строительства», — делают выводы авторы исследования.

Аналитики также предполагают, что ипотечная льготная программа с господдержкой будет продолжена в том или ином виде.

Поскольку, считают авторы исследования, «она крайне важна как для индустрии строительства за счет формирования должного уровня спроса, так и для банковской индустрии за счет продажи ипотечных продуктов и проектного финансирования».

Не исключают они и развитие ипотечных продуктов от застройщика.

Когда ставки по таким продуктам от месяца к месяцу стабильно идут вверх, скорее всего будет найдена «золотая середина», которая не вызовет вопросов у регулятора, но сможет стимулировать продажи, уверены эксперты.

Авторами исследования являются управляющий директор по корпоративным, суверенным и ESG рейтингам Эксперт РА **Гульназ Галиева**, младший директор Группы корпоративных рейтингов Эксперт РА **Роман Андреев** и ведущий аналитик этой группы **Мария Волик**.

Они напоминают, что, согласно [Стратегии](https://erzrf.ru/news/opublikovana-strategiya-razvitiya-stroitelnoy-otrasli-i-zhkkh) развития строительной отрасли и ЖКХ, ежегодная цель по вводу жилья [составляет](https://erzrf.ru/news/prezident-postavil-zadachu-vyyti-na-120-mln-kv-m-stroitelstva-zhilya-v-god-no-ot-dolevogo-stroitelstva-nuzhno-ukhodit?search=120%20%D0%BC%D0%BB%D0%BD) 120 млн кв. м.

Эксперты считают, что это послужит дополнительным фактором поддержки для дальнейшего продления льготных ипотечных программ.

«В данном контексте государственная цель по объему строительства расходится с планами девелоперов, заинтересованных в устойчивости своих бизнес-моделей, но баланс интересов государства и частного сектора является достижимым под чутким присмотром регуляторов», — резюмируют авторы исследования.

Куликов М.М.

07.04.23