ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 04.12-11.12.2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. **ПРЕЗИДЕНТ** 4](#_Toc58584168)

[1.1. 08.12.2020 ЕРЗ. Президент подписал закон о продлении дачной амнистии до 01.03.2026 4](#_Toc58584169)

[2. **НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА** 5](#_Toc58584170)

[2.1. 05.12.2020 НОСТРОЙ Новости. Рекомендации и дополнительные рекомендации по профилактике COVID-19 на предприятиях и объектах строительства 5](#_Toc58584171)

[2.2. 05.12.2020 News.ru. Утверждён порядок уведомления россиян о льготах и пособиях 6](#_Toc58584172)

[2.3. 07.12.2020 ЕРЗ. Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья на I квартал 2021 года 7](#_Toc58584173)

[2.4. 07.12.2020 ЕРЗ. Изменение правил присоединения сетей электросвязи 9](#_Toc58584174)

[2.5. 07.12.2020 ЕРЗ. Новая форма проектной декларации начнет действовать с 14 декабря 9](#_Toc58584175)

[2.6. 07.12.2020 АНСБ. Главгосэкспертиза разъясняет изменения Методики расчета сметной стоимости 11](#_Toc58584176)

[2.7. 08.12.2020 АНСБ. Минстрой России представил на рассмотрение порядок аттестации и переаттестации экспертов 11](#_Toc58584177)

[2.8. 08.12.2020 АНСБ. Госдума разрешила заказывать комплексные кадастровые работы 11](#_Toc58584178)

[2.9. 08.12.2020 АНСБ. Вышли Требования к порядку ведения информационных систем градостроительной деятельности 12](#_Toc58584179)

[2.10. 09.12.2020 За-Строй.РФ. «Вторичка» может стать доступнее 13](#_Toc58584180)

[2.11. 09.12.2020 ЕРЗ. Банк России: порядок раскрытия счета эскроу не зависит от даты заключения договора такого счета 14](#_Toc58584181)

[2.12. 09.12.2020 ЕРЗ. Верховный Суд отменил решения нижестоящих судов в деле о двойной продаже земли под застройку 15](#_Toc58584182)

[2.13. 09.12.2020 АНСБ. Базовый СП 60 по отоплению, вентиляции и кондиционированию радикально переработан 16](#_Toc58584183)

[2.14. 09.12.2020 АНСБ. Утверждены новые национальные и межгосударственные стандарты в области строительства 20](#_Toc58584184)

[2.15. 10.12.2020 Строительная газета. В России изменят стандарты отопления и вентиляции помещений 22](#_Toc58584185)

[2.16. 10.12.2020 АСН-Инфо. Минстрой утвердил регламент работы стройотрасли в условиях пандемии 23](#_Toc58584186)

[2.17. 09.12.2020 РИА Новости. Госдума приняла в II чтении проект о едином заказчике в строительстве 24](#_Toc58584187)

[2.18. 10.12.2020 ЕРЗ. Минстрой обновит порядок аттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации 26](#_Toc58584188)

[2.19. 10.12.2020 ЕРЗ. Односторонний акт передачи квартиры: мнения застройщиков и комментарий эксперта 27](#_Toc58584189)

[2.20. 10.12.2020 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России актуализировал нормы проектирования светопрозрачных конструкций с учетом современных требований безопасности и комфорта 29](#_Toc58584190)

[2.21. 11.12.2020 Минстрой НОВОСТИ. Минстрой России установил нормативы стоимости квадратного метра жилья на I полугодие 2021 года для расчета социальных выплат 31](#_Toc58584191)

[2.22. 11.12.2020 За-Строй.РФ. Аварийка может увеличиться в разы 32](#_Toc58584192)

[3. **ПРАВИТЕЛЬСТВО** 32](#_Toc58584193)

[3.1. 07.12.2020 За-Строй.РФ. Около 320 тысяч и до 900 миллиардов 32](#_Toc58584194)

[3.2. 09.12.2020 За-Строй.РФ. Нецелёвка почти на 2 миллиарда! 33](#_Toc58584195)

[3.3. 11.12.2020 За-Строй.РФ. Зыбучие болота городской среды 33](#_Toc58584196)

[3.4. 11.12.2020 За-Строй.РФ Непереселенцев ещё полмиллиона 36](#_Toc58584197)

[4. **МИНСТРОЙ** 36](#_Toc58584198)

[4.1. 04.12.2020 ЕРЗ. Минстрой: финансовая модель ИЖС должна опираться на льготную ипотеку 36](#_Toc58584199)

[4.2. 07.12.2020 Минстрой НОВОСТИ. Регионы с низкой инвестиционной привлекательностью получили дополнительную федеральную поддержку 37](#_Toc58584200)

[4.3. 09.12.2020 ТАСС. Минстрой: продление льготной ипотеки поможет построить 1 млрд кв. м жилья к 2030 году 39](#_Toc58584201)

[4.4. 09.12.2020 За-Строй.РФ. Локдаун не стал для строителя нокаутом 40](#_Toc58584202)

[4.5. 11.12.2020 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Минстрой прогнозирует рост цен на жилье в России в 2021 году 40](#_Toc58584203)

[4.6. 10.12.2020 АНСБ. Участники IT-хакатона разработали решения для проекта Минстроя «Умный город» 41](#_Toc58584204)

[5. **БАНКИ, ИПОТЕКА, ДОМ.РФ** 42](#_Toc58584205)

[5.1. 04.12.2020 АНСБ. Сбербанк прогнозирует полный переход стройотрасли на эскроу в течение 2-3 лет 42](#_Toc58584206)

[5.2. 04.12.2020 Строительная газета. Банк ДОМ.РФ снизил ставки по ипотеке 43](#_Toc58584207)

[5.3. 09.12.2020 cbr.ru. ЦБ предложил альтернативы льготной ипотеке 44](#_Toc58584208)

[5.4. 09.12.2020 РИА Новости. Дом.РФ: рынок ИЖС в России сильно вырастет в ближайшие 5-10 лет 44](#_Toc58584209)

[5.5. 09.12.2020 ТАСС. В России с начала года выдали более 1,5 млн ипотечных кредитов 45](#_Toc58584210)

[5.6. 09.12.2020 ЕРЗ. Эксперты: ипотека останется одним из основных драйверов развития банковской отрасли России 46](#_Toc58584211)

[5.7. 09.12.2020 Строительная газета. Крупный российский банк выступил против расширения льготной ипотеки на «вторичку» 47](#_Toc58584212)

[5.8. 09.12.2020 Строительная газета. Сбербанк профинансирует модернизацию российского ЖКХ 48](#_Toc58584213)

[5.9. 11.12.2020 ЕРЗ. Объем просроченной ипотеки в России превысил 71 млрд руб. ………………………………………………………………………………….49](#_Toc58584214)

[6. **САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ** 49](#_Toc58584215)

[6.1. 04.12.2020 НОСТРОЙ Новости. Практику выдачи займов СРО своим членам обсудили в Центральном федеральном округе 49](#_Toc58584216)

[6.2. 04.12.2020 НОСТРОЙ Новости. Откуда появляется долгострой и что нужно, чтобы его не было. 51](#_Toc58584217)

[6.3. 08.12.2020 Новости НОСТРОЙ. В Санкт-Петербурге состоялось окружное совещание, посвященное практике выдачи займов СРО своим членам 53](#_Toc58584218)

[6.4. 10.12.2020 НОСТРОЙ Новости. На совместной пресс-конференции Профсоюза садоводов России и НОСТРОЙ обсудили законопроект о комплексном развитии территорий 55](#_Toc58584219)

[6.5. 10.12.2020 АНСБ Уральские СРО выдали в качестве займов из своих компфондов почти все, что могли выдавать 58](#_Toc58584220)

[7. **РАЗНОЕ** 60](#_Toc58584221)

[7.1. 04.12.2020 За-Строй.РФ. Мост на Сахалин таки построят 60](#_Toc58584222)

[7.2. 08.12.2020 За-Строй.РФ. Всему виной отраслевая реформа? 61](#_Toc58584223)

[7.3. 08.12.2020 ЕРЗ. У половины россиян нет средств не только для покупки жилья по ипотеке, но и для внесения первоначального взноса 62](#_Toc58584224)

[7.4. 08.12.2020 АНСБ. В Москве создадут цифровой дубликат строек по данным с костюмов работников 63](#_Toc58584225)

[7.5. 08.12.2020 АНСБ. Цифровизация Росреестра обойдется в 33 миллиарда рублей 64](#_Toc58584226)

[7.6. 08.12.2020 Минстрой НОВОСТИ. Россия на Конференции ООН поделилась опытом создания Центров управления регионами 64](#_Toc58584227)

[7.7. 10.12.2020 АНСБ. Льготная ипотека подтолкнула к росту рынок цемента 65](#_Toc58584228)

[7.8. 10.12.2020 За-Строй.РФ. Диалектика мздоимства 67](#_Toc58584229)

[8. **СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ** 69](#_Toc58584230)

[8.1. 08.12.2020 ИА Строительство. Индивидуальное жилищное строительство должно быть одновременно индивидуальным и поточным 69](#_Toc58584231)

[8.2. 10.12.2020 ИА Строительство. Недвижимость в пандемию: идет туда, куда раньше и не собиралась 72](#_Toc58584232)

# ПРЕЗИДЕНТ

# 08.12.2020 ЕРЗ. Президент подписал закон о продлении дачной амнистии до 01.03.2026

*На портале правовой информации опубликован федеральный закон от 08.12.2020*[*404-ФЗ*](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012080051?index=0)*«О внесении изменений в статью 70 Федерального закона “О государственной регистрации недвижимости” и статью 16 Федерального закона “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации”».*

Закон продлевает на 5 лет — до 1 марта 2026 года упрощенный порядок оформления прав на индивидуальные жилые или садовые дома, построенные как на садовых земельных участках, так и на участках для ИЖС и ведения личного подсобного хозяйства.

Для оформления права на дом будет достаточно правоустанавливающего документа на земельный участок, технического плана и декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Построенный дом должен соответствовать параметрам объекта ИЖС, определенным пунктом 39 [статьи 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/) ГрК РФ – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более трех, высотой не более 20 м и предназначенное для проживания граждан без разделения на самостоятельные объекты недвижимости.

Новшеством очередного продления «амнистии» явилось ограничение ее действия только в отношении земельных участков расположенных в границах населенных пунктов.

Авторы документа (сенаторы **Андрей Турчак** и **Олег Мельниченко** и ряд других, депутат Госдумы **Павел Крашенинников**) отмечали неполную осведомленность граждан об уведомительном порядке строительства, вступившем в действие с августа 2018 года в соответствии с [340-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304072/) от 03.08.2018 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ…», и рассчитывают на положительную динамику развития ИЖС после продления действия дачной амнистии.

Напомним, что дачная амнистия действует в России с 1 сентября 2006 года. Программа неоднократно продлевалась, последний раз — до 1 марта 2021 года. За 14 лет действия амнистии были зарегистрированы в упрощенном порядке права на 13,5 млн домов.

Согласно действующим показателям федерального [проекта](https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/426/Pasport-natsionalnogo-proekta-_ZHile-i-gorodskaya-sreda_.pdf) «Жилье», объем ввода ИЖС должен увеличиться с 33,1 млн кв. м в 2020 году до 40 млн кв. м к 2024 году.  По [данным](https://erzrf.ru/news/rosstat-vvod-zhilya-v-2019-godu-prevysil-80-mln-kv-m-spasibo-izhs?search=80) Росстата по итогам 2019 года ввод ИЖС составил уже 36,8 млн кв. м.

**Закон вступил в силу 8 декабря 2020 года.**

# НОРМОТВОРЧЕСТВО, СОВФЕД, ДУМА

# 05.12.2020 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). Рекомендации и дополнительные рекомендации по профилактике COVID-19 на предприятиях и объектах строительства

Минстрой России для стабилизации санитарно-эпидемиологической обстановки и предотвращения дальнейшего распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) на строительных объектах разработало «Рекомендации по профилактике COVID-19 среди работников строительной отрасли (Регламент)» и «Дополнительные рекомендации по профилактике COVID-19 в условиях повышенных эпидемиологических рисков». Соответствующее [письмо Минстроя](https://nostroy.ru/news_files/2020/12/05/03.12.2020_49501-%D0%98%D0%A4_03.pdf) направлено руководителям высших органов исполнительной власти субъектов РФ.

Оба документа согласованы Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор) и рекомендованы для применения на предприятиях (организациях) всех форм собственности, осуществляющих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и благоустройства с адаптацией по месту расположения объекта строительства.

Национальное объединение строителей призывает руководителей саморегулируемых организаций довести рекомендации до всех строительных компаний и индивидуальных предпринимателей – членов СРО.

* [Рекомендации по профилактике COVID-19 среди работников строительной отрасли (Регламент)](https://nostroy.ru/news_files/2020/12/05/%D0%A0%D0%95%D0%9A%D0%9E%D0%9C%D0%95%D0%9D%D0%94%D0%90%D0%A6%D0%98%D0%98%20%D0%9F%D0%9E%20%D0%9F%D0%A0%D0%9E%D0%A4%D0%98%D0%9B%D0%90%D0%9A%D0%A2%D0%98%D0%9A%D0%95%20COVID-19.pdf);
* [Дополнительные рекомендации по профилактике COVID-19 в условиях повышенных эпидемиологических рисков](https://nostroy.ru/news_files/2020/12/05/%D0%94%D0%9E%D0%9F%D0%9E%D0%9B%D0%9D%D0%98%D0%A2%D0%95%D0%9B%D0%AC%D0%9D%D0%AB%D0%95%20%D0%A0%D0%95%D0%9A%D0%9E%D0%9C%D0%95%D0%9D%D0%94%D0%90%D0%A6%D0%98%D0%98%20%D0%9F%D0%9E%20%D0%9F%D0%A0%D0%9E%D0%A4%D0%98%D0%9B%D0%90%D0%9A%D0%A2%D0%98%D0%9A%D0%95%20COVID-19.pdf).

# 05.12.2020 News.ru. Утверждён порядок уведомления россиян о льготах и пособиях

Правительство России утвердило порядок уведомления граждан о положенных им социальных выплатах, льготах и пособиях. Соответствующее постановление подписал премьер-министр Михаил Мишустин.

Согласно документу, информация о мерах соцподдержки будет появляться в личном кабинете гражданина на портале госуслуг. При этом будут указываться способы их получения и приводиться список необходимых для этого документа. Для получения информации гражданину нужно будет дать на это согласие.

Помимо этого, с июля 2021 года получение сведений о персональных льготах станет возможным по единому телефонному номеру (круглосуточно) или посредством чат-бота на портале госуслуг, сообщается на сайте кабмина.

В правительстве напомнили, что в настоящее время узнать о льготах можно путём личного обращения в МФЦ. Это формат продолжит работать и в дальнейшем.

В число организаций, которые будут предоставлять россиянам информацию, входят ПФР, ФСС, учреждения медико-социальной экспертизы и органы социальной защиты.

Ранее NEWS.ru писал, что в России могут продлить беззаявительный порядок получения субсидий на оплату ЖКХ. Данный вопрос рассматривается Минстроем. Гражданам, имеющим право на такую льготу, не нужно обращаться в органы соцзащиты, писать заявления и подтверждать свой доход. Субсидии пролонгируют автоматически на полгода. По истечении этого времени заявителю нужно предоставить документы об отсутствии задолженности за ЖКУ и об уровне доходов, чтобы подтвердить нуждаемость в субсидии.

# 07.12.2020 ЕРЗ. Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья на I квартал 2021 года

*На портале проектов правовых актов*[*опубликован*](https://regulation.gov.ru/projects#npa=111240)*проект приказа Минстроя РФ «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской*

Согласно документу, норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по РФ на первое полугодие 2021 года составит 47 931 руб. По сравнению с аналогичной стоимостью (48 634 руб.) на II полугодие 2020 года показатель снизился на 1,44%.

Согласно обнародованному документу Минстроя, показатели средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по субъектам РФ будут увеличены во многих регионах.

Так, в Москве средняя стоимость 1 кв. м жилья увеличится на 2,7% — до 118 260 руб. В Московской области она вырастет на 1,2% — до 65 752 руб.

В Санкт-Петербурге стоимость 1 кв. м останется на прежнем уровне — 85 539 руб., а в Ленинградской области она вырастет на 2,7% — до 57 711 руб.

В **Центральном федеральном округе** стоимость «квадрата» значительнее всего подрастет в Орловской области: на 2,7% — до 34 400 руб. На 1,9% она увеличится в Тамбовской области — до 35 490 руб. В Воронежской области метр подорожает на 1% — до 40 251 руб. Незначительно, до 37 059 руб., она подрастет в Курской области.

В **Северо-Западном федеральном округе** 1 кв. м вырастет на 2,7% в Республике Коми и составит 47 613 руб.  В Вологодской области рост составит 1,8%, а метр подорожает до 36 836 руб.

В **Южном федеральном округе** изменений стоимости квадратного метра не запланировано.

В **Северо-Кавказском федеральном округе** на 2,7% увеличится стоимость «квадрата» в Кабардино-Балкарской Республике — до 31 968 руб. На 2,2%, до 35 695 руб. стоимость 1 кв. м вырастет в Республике Северная Осетия-Алания.

В **Приволжском федеральном округе** на 2,7% подорожает квадратный метр в Самарской и Ульяновской областях, где его стоимость составит 37 664 руб. и 38 633 руб. соответственно. В Саратовской области рост составит 1,6%, а стоимость метра достигнет 34 521 руб. Незначительно увеличится стоимость жилья в Пензенской и Нижегородской областях.

В **Уральском федеральном округе** повышение стоимости 1 кв. м на 2,7% произойдет в Свердловской и Тюменской областях. Цена квадратного метра в этих регионах составит соответственно 53 610 руб. и 48 221 руб.

В субъектах **Сибирского федерального округа** на 2,7% подорожает 1 кв. м в Республике Хакасия (38 715 руб.) и Кемеровской области (40 631 руб.). На 1,4% увеличится его стоимость в Новосибирской области (49 593 руб.). Незначительно увеличение стоимости произойдёт также в Алтайском крае и Томской области.

Традиционно, самые значительные изменения стоимости по сравнению с предыдущим кварталом в очередной раз происходят в **Дальневосточном федеральном округе**. Здесь в Хабаровском крае стоимость увеличится сразу на 9% и достигнет 86 801 руб. Это самый резкий скачок за текущее изменение цен. В Республике Саха (Якутия) квадратный метр подорожает на 5,2% и достигнет 87 444 руб. В Амурской области стоимость поднимется на 4,5%, составив 78 143 руб. В Приморском крае рост составит 3,3% (91 076 руб.). По этому показателю Приморский край сохранит 2-е место среди регионов РФ.

Незначительно, на 1,3%, поднимется стоимость 1 кв. м в Сахалинской области, составив 87 063 руб.

В других регионах ДФО произойдет снижение стоимости жилья. В Республике Бурятия стоимость 1 кв. м снизится сразу на 25,6% — до 61 262 руб.

В Камчатском и Забайкальском крае, Магаданской области, Еврейской автономной области, Чукотском автономном округе снижение составит 0,4%.

Регионами с наиболее высокой стоимостью квадратного метра в I квартале 2021 года станут:

* г. Москва — 118 260 руб.;
* Приморский край — 91 076 руб.;
* Республика Саха (Якутия) — 87 444 руб.;
* Сахалинская область — 87 063 руб.;
* Хабаровский край — 86 801 руб.

Самая низкая стоимость 1 кв. м будет установлена в следующих регионах:

* Брянская область — 31 572 руб.;
* Республика Дагестан — 31 774 руб.;
* Кабардино-Балкарская Республика — 31 968 руб.;
* Республика Ингушетия — 32 481 руб.;
* Ставропольский край — 32 744 руб.

Напомним, что нормы средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилья применяются для расчета размеров социальных выплат категориям граждан, предоставляемым им на приобретение либо строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

Данный показатель используется при расчете социальных выплат гражданам по госпрограмме «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 [№1710](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286800/).

**Общественное обсуждение проекта приказа продлится до 17 декабря 2020 года.**

# 07.12.2020 ЕРЗ. Изменение правил присоединения сетей электросвязи

*На портале правовой информации опубликовано Постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2020*[*№1982*](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012030005?index=0)*«О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 марта 2005 г. № 161».*

Изменения в [Правила](https://base.garant.ru/188008/) присоединения сетей электросвязи детализируют порядок взаимодействия оператора универсального обслуживания и сетей электросвязи.

Согласно документу, оператор универсального обслуживания обязан создавать точки присоединения в зависимости от вида сети связи, используемой для оказания универсальных услуг связи.

Устанавливается, что оператор универсального обслуживания устанавливает условия присоединения сетей электросвязи и пропуска трафика отдельно на территории каждого субъекта РФ.

Такие условия оператор должен установить в течение 90 дней от даты ввода в эксплуатацию каждой сети связи.

Напомним, что, согласно [126-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_43224/b819c620a8c698de35861ad4c9d9696ee0c3ee7a/) «О связи», оператором универсального обслуживания является оператор связи, оказывающий услуги связи общего пользования и занимающий существенное положение в сети связи общего пользования на территории не менее чем двух третей субъектов РФ. Правительством РФ на такого оператора возлагается обязанность по оказанию универсальных услуг связи.

**Постановление Правительства вступило в силу 3 декабря 2020 года.**

# 07.12.2020 ЕРЗ. Новая форма проектной декларации начнет действовать с 14 декабря

*На портале правовой информации опубликован приказ Минстроя от 15.10.2020*[*№631/пр*](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202012020012)*«О внесении изменения в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. № 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации"».*

В связи с принятием 13 июля 2020 года Федерального закона [№202-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202007130045?index=0) форма проектной декларации существенно изменяется.

Детализация данных затронет основные разделы декларации.

В разделе **«О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика»** теперь будет необходимо дополнительно указать организационно-правую форму и полное наименование единоличного исполнительного органа и его ИНН.

В разделе **«Об учредителе — физическом лице»** дополнительно введены сведения о СНИЛС и ИНН учредителя. Аналогичные сведения будет необходимо указывать и в данных о физических лицах, входящих в соответствии с законодательством РФ о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком.

Раздел **«Информация о проекте строительства»** дополнен дополнительными характеристиками проекта строительства (количество пассажирских и грузовых лифтов и инвалидных подъемников). Характеристики жилых помещений будут дополнены общей жилой площадью каждого помещения и высотой потолков. Необходимо будет также указывать высоту потолков и в нежилых помещениях.

В декларации теперь будет нужно указать информацию (организационно-правовую форму, полное наименование, ФИО ИП, ИНН) о генеральном подрядчике.

Существенно детализируется раздел **«О планируемых элементах благоустройства территории…»**. В нем следует указывать планируемое количество гостевых машино-мест на территории и вне объекта, описание игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм.

В декларации появилась графа «**О предельных параметрах разрешенного строительства»**, где необходимо указывать:

* площадь жилого квартала, на котором осуществляется застройка,
* общую площадь общественно-деловой инфраструктуры в зоне застройки;
* количество полос улично-дорожной сети, примыкающей к участку застройки;
* наличие движения общественного транспорта на улично-дорожной сети, примыкающей к зоне застройки;
* радиусы доступности остановок общественного транспорта;
* обеспеченность населения озелененными территориями.

Введена также новая графа **«О сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства»**, где нужно будет указать первоначальную и планируемую дату передачи застройщиком объекта долевого строительства.

В разделе **«О целевом кредите (целевом займе)»** потребуется дополнительно указать срок исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа).

**Приказ Минстроя вступит в силу с 14 декабря 2020 года.**

# 07.12.2020 АНСБ. Главгосэкспертиза разъясняет изменения Методики расчета сметной стоимости

В разделе «База знаний» сайта ФГИС ЦС размещены разъяснения, касающиеся утверждения новой Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации.

Разъяснения представлены в виде аудиодоклада двух представителей Главгосэкспертизы России на фоне развернутой презентации. Докладчики: замруководителя Главгосэкспертизы Александр Вилков и замначальника управления разработки сметных нормативов Оксана Гурьева.

# 08.12.2020 АНСБ. Минстрой России представил на рассмотрение порядок аттестации и переаттестации экспертов

Минстрой России представил для рассмотрения проект постановления «О порядке аттестации, переаттестации и продления срока действия аттестации (действия квалификационного аттестата) на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Проект будет рассматриваться 09.12.2020г. на заседании подкомиссии по совершенствованию контрольных (надзорных) и разрешительных функций федеральных органов исполнительной власти при Правительственной комиссии по проведению административной реформы.

Проект постановления устанавливает требования для аттестации и переаттестации на право подготовки заключений государственной и негосударственной экспертизы проектной документации или результатов инженерных изысканий и продление срока действия аттестата (квалификационного аттестата) без взаимодействия с экспертом, а также определяет правила проведения этих процедур.

При аттестации и переаттестации проводится экзамен для оценки знаний эксперта, продление срока действия  аттестата происходит и без экзамена, и без эксперта.

# 08.12.2020 АНСБ. Госдума разрешила заказывать комплексные кадастровые работы

Госдума РФ на заседании во вторник приняла в третьем, окончательном чтении закон, который позволяет частным лицам выступать заказчиками проведения комплексных кадастровых работ (ККР), что снизит для них стоимость платы за услуги кадастровых инженеров.

Документ в конце марта внесло в парламент правительство.

Институт проведения ККР появился в 2015 году. и заработал в полной мере в 2017 году. Он позволяет государству заказать кадастровым инженерам работу сразу по целым земельным массивам с множеством земельных участков и объектов капитального строительства и внести эти сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

"Это может быть садоводческое товарищество, большая частная застройка, промышленная застройка. Это позволяет в рамках одной единственной процедуры подготовить один документ на целый массив", — пояснял ранее замглавы Росреестра Алексей Бутовецкий в ходе обсуждения законопроекта в Госдуме.

Он отмечал, что в Росреестр стали поступать предложения от граждан с просьбой позволить им заказывать аналогичные работы, что позволит существенно экономить им средства.

"Законопроект предполагает, что заказчиками ККР могут выступить гражданско-правовые сообщества, которых у нас много в РФ. Комплексные работы позволяют экономить до 10 раз (финансовых средств — ИФ) по сравнению с обычными индивидуальными работами, которые заказываются у кадастрового инженера", — отметил замглавы Росреестра.

**Закон вступит в силу через 90 дней после опубликования.**

# 08.12.2020 АНСБ. Вышли Требования к порядку ведения информационных систем градостроительной деятельности

Минюст зарегистрировал приказ Минстроя России об утверждении технических требований к порядку ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД).

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.08.2020 № 433/пр "Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности" (зарегистрирован 07.12.2020 № 61298, размещен на официальном интернет-портале правовой информации).

Приказ утверждает:

* технические требования к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
* методику присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;
* справочники и классификаторы, необходимые для обработки сведений, документов, материалов, размещаемых в ГИС обеспечения градостроительной деятельности;
* формат предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в ГИС обеспечения градостроительной деятельности.

**Приказ вступает в силу с момента регистрации.**

Как прокомментировал данный документ замминистра строительства **Дмитрий Волков.**  «Большая двухлетняя работа по созданию нормативной базы доя создания ИГСОГД завершена. Дальше -  практика правоприменения, корректировка при надобности. И самое главное - завершить создание самих информационных систем в регионах. Предстоит огромная практическая работа вместе с нашими товарищами «на местах».

# 09.12.2020 За-Строй.РФ. «Вторичка» может стать доступнее

*Спикер Совфеда предложила распространить программы льготных ипотечных кредитов на вторичное жильё*

Председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко на вчерашнем заседании совета по финансовым рынкам при верхней палате парламента сказала: «Весной по инициативе Президента запущена программа льготной ипотеки по 6,5 процента годовых. Мера эффективна и с социальной, и с экономической точки зрения. С одной стороны, сотни тысяч семей улучшают жилищные условия. С другой стороны, строительная отрасль преодолевает негативные последствия пандемии. Но есть риск, что рост цен съедает эффект от субсидированной ставки».

К тому же, как пояснила Валентина Ивановна, в России сформировался заметный разрыв между ценами на первичное и вторичное жильё, поэтому необходимо рассмотреть возможность распространения целевого субсидирования на «вторичку» и активнее развивать цифровую ипотеку. Тем более, добавила она, сейчас готовится к принятию законопроект о комплексном развитии территорий, в рамках которого такие механизмы будут актуальны и востребованы.

Кроме того, спикер Совета Федерации предлагает активнее продвигать механизм жилищных сбережений, позволяющий при накоплении на счету первоначального взноса на ипотеку получить кредит на тех условиях, которые были определены изначально.

Госпожа Матвиенко добавила: «Работа по совершенствованию жилищного кредитования должна быть продолжена, мы видим хорошие перспективы в развитии цифровой ипотеки. В этой связи Росреестру важно активизировать работу по совершенствованию инструмента электронных закладных. Также нужно активнее продвигать запуск системы жилищных сбережений».

Чиновница уверена, что это существенно расширит долю граждан, которые могут позволить себе приобрести жильё в ипотеку. И предложила обсудить возможности внедрения этого перспективного механизма.

# 09.12.2020 ЕРЗ. Банк России: порядок раскрытия счета эскроу не зависит от даты заключения договора такого счета

*По мнению ЦБ, федеральный закон*[*202-ФЗ*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357077/)*не содержит каких-либо ограничений и особых условий для реализации нормы о перечислении средств со счетов эскроу после получения информации о вводе объекта в эксплуатацию.*

Региональный застройщик из Волгограда, планируя в декабре 2020 года получение разрешения на ввод в эксплуатацию двух МКД, строящихся по схеме проектного финансирования, рассчитывал на одномоментное раскрытие счетов эскроу в течение 10 дней с момента предоставления уполномоченному банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Уполномоченный банк проинформировал застройщика о наличии зависимости оснований для перечисления денежных средств от даты заключения договора счета эскроу.



По мнению банка, для раскрытия договоров счета эскроу, заключенных до 12 июля 2020 года, то есть до вступления в силу 202-ФЗ, необходимо предоставлять также сведения [ЕГРН](https://erzrf.ru/news/rosreyestr-proveryat-podlinnost-vypisok-iz-yegrn-luchshe-s-pomoshchyu-qr-koda?search=%D0%95%D0%93%D0%A0%D0%9D%20), подтверждающие государственную регистрацию прав собственности в отношении одного объекта долевого строительства.

Застройщик обратился за разъяснением в Банк России. Регулятор указал, что, с его точки зрения, 202-ФЗ не содержит каких-либо ограничений и особых условий для реализации нормы о перечислении банком эскроу-агентом денежных средств со счетов эскроу после получения банком информации о вводе объекта в эксплуатацию, в том числе до вступления этого закона в силу.

Напомним, что с вступлением в силу ФЗ-202 от 13.07.2020 у застройщика появилась возможность получения денежных средств со счетов эскроу сразу после получения РНВ, без предоставления сведений о госрегистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства.

# 09.12.2020 ЕРЗ. Верховный Суд отменил решения нижестоящих судов в деле о двойной продаже земли под застройку

*Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ определением по делу*[*№48-КГ20-13-К7*](https://vsrf.ru/lk/practice/cases?&registerDateExact=off&considerationDateExact=off&numberExact=true&number=48-%D0%9A%D0%9320-13-%D0%9A7)*отменила решения нижестоящих судов в споре о признании права собственности на земельные участки.*

На основании распоряжения администрации г. Челябинска от 11 апреля 2011 г. Беленькому И. В  был предоставлен в собственность земельный участок площадью 32,08 га для завершения строительства жилых зданий и их дальнейшей эксплуатации.

Впоследствии этот земельный участок был разделен на несколько земельных участков. Один из таких участков площадью 13,5 га был продан по договору от 2 августа 2011 года Макарову И. Н., но государственная регистрация перехода права собственности не осуществлялась.

29 августа 2011 года Беленький И.В. и [ООО «Стройзаказчик»](https://www.rusprofile.ru/id/7248033) заключили договор купли-продажи участка площадью 13,5 га, участок передан покупателю, произведена оплата и регистрация перехода права собственности.

Далее ООО «Стройзаказчик» размежевало землю и реализовало сформированные участки.

Макаров И. Н. обратился в суд с иском к Беленькому И. В., ООО «Стройзаказчик» и иным приобретателям размежеванного земельного участка с иском о признании состоявшимся договора купли-продажи земельного участка от 2 августа 2011 года.

Решением суда первой инстанции исковые требования Макарова И. Н. были удовлетворены, договор купли-продажи от 2 августа 2011 года признан заключенным. За Макаровым И. Н. признано право собственности на вновь образованные земельные участки.

Судами апелляционной и кассационной инстанции решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Судебная коллегия Верховного Суда не согласилась с мнением нижестоящих судов.

Материалы дела не содержат оригинала договора купли-продажи земельного участка от 2 августа 2011 года, отметили в ВС РФ. Права на земельный участок за Макаровым И. Н. никогда не регистрировались. По делу неправильно определен круг ответчиков. Истребуемый земельный участок был передан новому владельцу, ведущему на нем жилищное строительство.

Кредитор (Макаров И. Н.) вправе требовать передачи земельного участка только в случае наличия его у продавца (Беленького И. В.). Однако земельные участки с 2011 года были переданы третьим лицам, которые зарегистрировали в установленном порядке переход прав собственности на землю.

Заявленный иск о признании права может быть удовлетворен в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу [218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/), и не регистрировались в соответствии с пп. 1 и 2 ст. 6 этого закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с п. 2 ст. 8 [ГК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/84b6721555913530f0d12f30c2f0de66b5cec38f/).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда отменила решения нижестоящих судов и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

# 09.12.2020 АНСБ. Базовый СП 60 по отоплению, вентиляции и кондиционированию радикально переработан

В результате изменений базового свода правил СП 60 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» будут систематизированы требования к внутренним инженерным системам создания и обеспечения микроклимата помещений. Об этом сообщил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ирек Файзуллин.

«Системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха относятся к системам жизнеобеспечения и должны гарантировать безопасность, здоровье и комфорт каждого человека. Для того чтобы эти системы соответствовали запросам населения, отвечали на самые актуальные вызовы времени, были энергоэффективными, а также соответствовали санитарно-эпидемиологическим требованиям, подготовлена новая редакция СП 60. Документ разработан авторским коллективом, состоящим из десяти ведущих научных, учебных, проектных и строительных организаций, экспертами профильного подкомитета ПК 14 ТК 465 «Строительство». Такой солидный авторский состав определил многогранный и всесторонний подход к обсуждению изменений в своде правил, максимальную вовлеченность профессионального сообщества в работу», – сообщил Ирек Файзуллин.

Документом предусмотрены требования к адаптивным системам вентиляции (так называемая «вентиляция по потребности»), в которых осуществляется регулирование расходов приточного и рециркуляционного воздуха по датчикам углекислого газа и температуры в зависимости от реального заполнения помещения людьми или загрузки технологического оборудования. Такая вентиляция предназначена для общественных помещений (от торговых центров до вокзалов), где нагрузки на систему вентиляции сильно различаются в зависимости от времени суток и функционального назначения конкретных помещений. Именно из-за своего принципа работы адаптивная вентиляция, в первую очередь, экономит тепловую и электрическую энергию на подогрев и подачу вентиляционного воздуха соответственно.

В составе документа уточнены схемы организации воздухообмена, которые помогут выполнять вариантное проектирование воздухораспределения в помещениях. Предусмотрены системы персональной, локализующей и вытесняющей вентиляции, что во многих случаях не только обеспечит более экономный расход энергетических ресурсов, но также снизит риск заражения инфекционными заболеваниями различной этиологии, в особенности, воздушно-капельным путем.

«В документе применены новые схемные решения систем вентиляции, в том числе с механической системой вытяжной вентиляции и устройствами компенсационного притока воздуха через клапаны, а также другие мероприятия, направленные на снижение риска распространения вирусных инфекций», - заметил министр.

Предусмотрены новые аэродинамические схемы с подачей неподогретого внутреннего или наружного воздуха, а также комбинированные схемы с подачей частично подогретого воздуха. Применение таких схем позволит экономить до 50% тепловой энергии, затрачиваемой на работу воздушно-тепловых завес при открывании ворот.

В документ будут включены и передовые технологии сокращения затрат тепловой и электрической энергии. Речь идет, прежде всего, об использовании рекуперативных и регенеративных теплообменников для подогрева приточного воздуха (ВЭР), применение гибридных теплонасосных установок, солнечных коллекторов и ветрогенераторов (ВИЭ).

По словам ведущего научного сотрудника лаборатории «Строительная теплофизика» НИИСФ РААСН Дмитрия Желдакова, в ходе работы над документом были проанализированы положения 60 СТУ, в результате чего, в частности, принято решение допустить организацию вентиляции автостоянок, встроенных в общественные здания, вытяжным воздухом систем общеобменной вентиляции.

Дмитрий Желдаков рассказал также и о важном противопожарном решении. По его словам, авторский коллектив, после долгих обсуждений пересматриваемого СП 60, принял решение не допускать в многоквартирных жилых домах прокладку сборных вытяжных коробов с подключением поквартирных ответвлений в межквартирных коридорах без устройства спутников. Напомним, что спутник – это участок воздуховода, который выполняет роль воздушного затвора и препятствует проникновению дыма при пожаре, запахов и воздушного шума из помещений смежных квартир.

В перечне новых технологий для снижения аварийности систем отопления предусмотрены способы повышения их тепловой и гидравлической устойчивости. Предусмотрено применение систем отопления с газовыми и электрическими инфракрасными излучателями, главное достоинство которых заключается в том, что они позволяют быстро обогревать все поверхности помещения за считанные минуты.

Свод правил расширяет область применения новых типов хладагентов. В проекте документа регламентируется энергоэффективность холодильного оборудования для систем холодоснабжения, которые обладают низким потенциалом глобального потепления (ПГП). В частности, уточняется и расширяется экономически обоснованная область применения абсорбционных холодильных машин (АБХМ) и теплонасосных установок с использованием поверхностных слоев земли ГТСТ (грунта и водоемов).В составе пересмотренного СП 60 также предусмотрена оптимизация алгоритмов управления оборудованием (выбор параметров регулирования, переменный расход хладоносителя и прочее).Благодаря корректному учету сезонной динамики изменения наружного климата и аккумулирующей способности конструкций здания предусмотрено снижение установленной мощности системы холодоснабжения.

Уточнены расчётные климатические условия для систем кондиционирования воздуха в части значений удельной энтальпии и влагосодержания наружного воздуха. «Одной из ошибок проектирования является переразмеренность оборудования при его расчёте на более высокие метеопараметры, что негативно сказывается на экономических показателях и характеристиках энергопотребления, а также увеличивает затраты на подведение избыточных электрических мощностей. Использование реальных климатических данных позволяет сделать оценки затрат на эксплуатацию в течение года и оценить экономию при использовании оборудования с утилизацией энергии. Также можно сделать сравнение оборудования, которое имеет разные коэффициенты утилизации тепловой энергии и возможности эффективного охлаждения. Так, например, затраты на эксплуатацию в теплый период можно снизить практически в несколько раз за счет применения в вентиляционном оборудовании градирни c косвенным адиабатным охлаждением, которое позволяет охлаждать наружный воздух на 10-12 °C, без изменения его влагосодержания и без использования компрессора холодильной машины», – пояснил сотрудник НИИСФ РААСН.

С принятием обновленного свода правил будет запрещено использовать устаревшие технологии сброса хладагента в атмосферу, а также исключен сброс отработанного антифриза в бытовую или дождевую канализацию. Исключится применение токсичных и пожароопасных тепло-холодоносителей, а также токсичных озоноразрушающих хладагентов 1-3 классов опасности.

Свод правил также ограничит возможность необоснованного отказа от применения энергосберегающих мероприятий; применение перегретой воды в системах внутреннего теплоснабжения зданий; скорости движения теплоносителя в трубопроводах из условия образования шума.

Будут сняты устаревшие ограничения на климатические районы применения воздушно-тепловых завес, а также на использование высокоскоростных энергоэкономичных воздушных завес.

«При пересмотре СП 60 тема новых технологий и экономии ресурсов красной нитью проходила через весь документ. С введением в действие пересмотренного свода правил однозначно повысится уровень безопасности при проведении работ по монтажу, пуску, наладке, вводу в эксплуатацию и техническому обслуживанию систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха. Мы ожидаем внедрение возможностей для повышения эффективности использования энергоресурсов на 5-15% путем снижение уровня потерь теплоты и холода на 10-18%, а также снижение первоначальных инвестиционных и эксплуатационных затрат на системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха зданий на 10-12%», – подытожил президент НП «АВОК» Юрий Табунщиков, соавтор проекта документа.

НП АВОК Подготовленный проект документа – попытка создания документа нового поколения, который перспективно можно разделить на строгие обязательную и добровольные части. В документе много новинок.

Работа по пересмотру СП 60 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» организована ФАУ «ФЦС» и выполнена авторским коллективом НИИСФ РААСН, НП АВОК и экспертами ПК 14 ТК 465.

# 09.12.2020 АНСБ. Утверждены новые национальные и межгосударственные стандарты в области строительства

Росстандарт утвердил пакет межгосударственных и национальных стандартов в различных областях строительной отрасли. Документы вступят в действие в 2021 году.

[ГОСТ Р 59040-2020 "Листы алюминиево-композитные для элементов облицовки зданий и сооружений. Технические условия"](http://docs.cntd.ru/document/566085561)**утвержден приказом Росстандарта от 22 октября 2020 года N 657-ст**.

Стандарт распространяется на алюминиево-композитные листы, применяемые для изготовления элементов облицовки (кассет, панелей и других) зданий и сооружений различного назначения, нормального и повышенного уровней ответственности, эксплуатируемые в условиях неагрессивной, слабоагрессивной или среденеагрессивной среды в температурном диапазоне от минус 50°С до плюс 80°С.

[ГОСТ Р 59040-2020](http://docs.cntd.ru/document/566085561) вводится в действие на территории РФ с 1 марта 2021 года.

[ГОСТ 30643-2020 "Конструкции строительные с тепловой изоляцией. Метод определения санитарно-химических характеристик"](http://docs.cntd.ru/document/566393973)**утвержден**[приказом Росстандарта от 22 октября 2020 года N 902-ст](http://docs.cntd.ru/document/566337830).

Стандарт распространяется на ограждающие конструкции зданий и сооружений, а также на строительные системы, конструкции и изделия заводской и полузаводской готовности (в т.ч. используемые внутри помещений) на всех этапах их жизненного цикла, применяемые при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте, с тепло- и звукоизоляционным слоем из изделий и материалов из расплава минерального сырья на полимерном связующем. Стандарт устанавливает метод определения поступления вредных летучих веществ (ВЛВ) из состава строительной продукции (конструкции, системы, изделия) в воздух помещений жилых, производственных и общественных зданий и сооружений. Стандарт устанавливает порядок испытания указанных конструкций, систем и изделий.

[ГОСТ 30643-2020](http://docs.cntd.ru/document/566393973) вводится в действие на территории РФ с 1 июня 2021 года.

[ГОСТ 30734-2020 "Блоки оконные мансардные. Технические условия"](http://docs.cntd.ru/document/566393974)**утвержден**[приказом Росстандарта от 23 октября 2020 года N 921-ст](http://docs.cntd.ru/document/566337820).

Стандарт распространяется на оконные мансардные блоки из деревянных и поливинилхлоридных (ПВХ) профилей со светопрозрачным заполнением (далее - мансардные окна, изделия), применяемые в жилых, общественных и других зданиях и устанавливаемые в скатные кровли под углом 15°-85°. Стандарт может быть применен для целей сертификации и декларирования продукции.

[ГОСТ 30734-2020](http://docs.cntd.ru/document/566393974) вводится в действие на территории РФ с 1 марта 2021 года.

[ГОСТ 34667.2-2020 (ISO 12944-2:2017) "Материалы лакокрасочные. Защита стальных конструкций от коррозии при помощи лакокрасочных систем. Часть 2. Классификация условий окружающей среды"](http://docs.cntd.ru/document/566393982)**утвержден**[приказом Росстандарта от 8 октября 2020 года N 776-ст](http://docs.cntd.ru/document/566338237).

Стандарт устанавливает основанную на категориях коррозионной активности систему классификации условий окружающей среды, воздействию которых подвергаются стальные конструкции. Коррозионные воздействия, связанные с конкретной окружающей средой или категорией коррозионной активности, являются важным параметром, определяющим выбор защитной лакокрасочной системы.

[ГОСТ 34667.2-2020 (ISO 12944-2:2017)](http://docs.cntd.ru/document/566393982) вводится в действие на территории РФ с 1 марта 2021 года.

[ГОСТ Р 21.703-2020 "Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации проводных средств связи"](http://docs.cntd.ru/document/566395781)**утвержден**[приказом Росстандарта от 23 октября 2020 года N 919-ст](http://docs.cntd.ru/document/566433154).

Стандарт устанавливает состав и правила оформления рабочей документации проводных средств связи для объектов строительства различного назначения и распространяется на проектирование объектов проводной связи.

[ГОСТ Р 21.703-2020](http://docs.cntd.ru/document/566395781) вводится в действие на территории РФ с 1 января 2021 года.

[ГОСТ Р 55224-2020 "Цементы для транспортного строительства. Технические условия"](http://docs.cntd.ru/document/566395784)**утвержден**[приказом Росстандарта от 13 октября 2020 года N 804-ст](http://docs.cntd.ru/document/566337715).

Стандарт распространяется на цементы, изготавливаемые на основе портландцементного клинкера нормированного состава и применяемые в транспортном строительстве для изготовления бетонов аэродромных покрытий, мостовых конструкций, железобетонных изделий, в том числе железобетонных труб, шпал, опор линий электропередачи, бордюрного камня и др., для которых специальные требования к минералогическому составу клинкера не предъявляются, и устанавливает требования к цементам и компонентам их вещественного состава.

[ГОСТ Р 55224-2020](http://docs.cntd.ru/document/566395784) вводится в действие на территории РФ с 1 июля 2021 года.

[ГОСТ Р 59106-2020 "Сваи стальные винтовые. Технические условия"](http://docs.cntd.ru/document/566395792)**утвержден**[приказом Росстандарта от 13 октября 2020 года N 802-ст](http://docs.cntd.ru/document/566337737).

Стандарт распространяется на стальные винтовые сваи различных конструкций с трубчатым стволом, применяемые для устройства свайных фундаментов зданий и сооружений в различных макроклиматических районах. Вид климатического исполнения по [ГОСТ 15150](http://docs.cntd.ru/document/1200003320).

[ГОСТ Р 59106-2020](http://docs.cntd.ru/document/566395792) вводится в действие на территории РФ с 1 апреля 2021 года.

[ГОСТ Р ИСО 10683-2020 "Изделия крепежные. Системы неэлектролитических цинк-ламельных покрытий"](http://docs.cntd.ru/document/566409061) **утвержден** [приказом Росстандарта от 13 октября 2020 года N 813-ст](http://docs.cntd.ru/document/566337740).

Стандарт устанавливает требования к неэлектролитическим нанесенным цинк-ламельным покрытиям на крепежные изделия из стали. Стандарт распространяется на следующие покрытия: с шестивалентным хромом Cr (VI) или без него; верхним слоем или без него; со смазкой или без нее (с интегрированной и/или дополнительно нанесенной смазкой).

[ГОСТ Р ИСО 10683-2020](http://docs.cntd.ru/document/566409061) вводится в действие на территории РФ с 1 июня 2021 года.

# 10.12.2020 Строительная газета. В России изменят стандарты отопления и вентиляции помещений

Базовый свод правил (СП) по отоплению, кондиционированию и вентиляции помещений ждут концептуальные изменения. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Минстроя России, уточнив, что в проекте пересмотра СП систематизированы требования к внутренним инженерным системам создания и обеспечения микроклимата помещений.

«Системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха относятся к системам жизнеобеспечения и должны гарантировать безопасность, здоровье и комфорт каждого человека. Для того чтобы эти системы соответствовали запросам населения, отвечали на самые актуальные вызовы времени, были энергоэффективными, а также соответствовали санитарно-эпидемиологическим требованиям, подготовлена новая редакция СП 60», — сказал глава Минстроя Ирек Файзуллин.

Министр строительства добавил, что документ разработан авторским коллективом, состоящим из десяти ведущих научных, учебных, проектных и строительных организаций, а также экспертами профильного подкомитета ПК 14 ТК 465 «Строительство».

Документом предусмотрены требования к адаптивным системам вентиляции, уточнены схемы организации воздухообмена, которые помогут выполнять вариантное проектирование воздухораспределения в помещениях. Предусмотрены системы персональной, локализующей и вытесняющей вентиляции.

«В документе применены новые схемные решения систем вентиляции, в том числе с механической системой вытяжной вентиляции и устройствами компенсационного притока воздуха через клапаны, а также другие мероприятия, направленные на снижение риска распространения вирусных инфекций», — сказал министр строительства и ЖКХ.

Также в документе прописаны новые аэродинамические схемы с подачей неподогретого внутреннего или наружного воздуха, а также комбинированные схемы с подачей частично подогретого воздуха. В проект также будут включены передовые технологии сокращения затрат тепловой и электрической энергии.

Еще одним важным решением будет изменение противопожарных стандартов. В многоквартирных жилых домах запретят прокладку сборных вытяжных коробов с подключением поквартирных ответвлений в межквартирных коридорах без устройства воздушных затворов, которые предотвращают распространение дыма во время пожаров.

Кроме того, принято решение разрешить организацию вентиляции автостоянок, встроенных в общественные здания, вытяжным воздухом систем общеобменной вентиляции.

Среди новых технологий для снижения аварийности систем отопления в документе предусмотрены способы повышения их тепловой и гидравлической устойчивости. Также в проекте расширяется область применения новых типов хладагентов, регламентируется энергоэффективность холодильного оборудования для систем холодоснабжения и предусмотрена оптимизация алгоритмов управления оборудованием.

После принятия обновленного свода правил будет запрещено использовать устаревшие технологии сброса хладагента в атмосферу, а также исключится возможность сброса отработанного антифриза в бытовую или дождевую канализацию. Кроме того, под запретом окажется применение токсичных и пожароопасных тепло-холодоносителей, а также токсичных озоноразрушающих хладагентов 1-3 классов опасности.

Также будет ограничена возможность необоснованного отказа от применения энергосберегающих мероприятий и будут сняты устаревшие ограничения на климатические районы применения воздушно-тепловых завес, а также на использование высокоскоростных энергоэкономичных воздушных завес.

# 10.12.2020 АСН-Инфо. Минстрой утвердил регламент работы стройотрасли в условиях пандемии

Минстроем России утвержден стандарт, регламентирующий работу строительных компаний в условиях коронавирусной инфекции.

«Рекомендации по профилактике COVID-19 среди работников строительной отрасли (Регламент)» были инициированы представителями бизнеса на площадке Общественного совета Минстроя России и стали ответом на вызовы, которые встали перед отраслью из-за пандемии. Об этом сообщил на конференции «Итоги строительной отрасли с РБК» председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин.

На деловой сессии, посвященной обсуждению нового отраслевого документа, выступили представители Общественного совета при Минстрое России, первые лица ведущих девелоперских компаний и другие эксперты рынка. Участники дискуссии обсудили актуальные вопросы строительной индустрии, назревшие в условиях распространения коронавирусной инфекции, внедрении нового стандарта работы на стройплощадках и оценили эффективность принятых мер.

«Рекомендации по профилактике COVID-19 среди работников строительной отрасли (Регламент)» — это рекомендательная мера руководителям регионов для принятия соответствующих мер на своих территориях. Документ поддержан Минстроем России и подписан главой ведомства Иреком Файзуллиным.

Следование Регламенту позволяет не останавливать работу строек в период пандемии и обеспечивать безопасность здоровью работников отрасли. Это значит, что строители смогут сдавать объекты в срок и выполнять обязательства перед покупателями жилья, а также добиться выполнения планов по вводу жилья в стране.

«Рекомендации разработаны экспертной группой — ведущими строительными компаниями «Интеко», «Инград» и ФСК с учетом лучших мировых практик и прошли апробацию на реальных стройплощадках. Документ доработан с учетом требований Роспотребнадзора.

Регламент стал примером эффективного взаимодействия бизнеса, Общественного совета при Минстрое России и ведомства по решению ключевых проблем отрасли», — отметил Сергей Степашин.

На случай ухудшения санитарно-эпидемиологической ситуации Минстрой России будет рекомендовать регионам руководствоваться «Дополнительными рекомендациями по профилактике COVID-19 в условиях повышенных эпидемиологических рисков», которые также разработаны.

# 09.12.2020 РИА Новости. Госдума приняла в II чтении проект о едином заказчике в строительстве

[Госдума](http://ria.ru/organization_Gosudarstvennaja_Duma_RF/) на пленарном заседании в среду приняла во втором чтении законопроект о едином заказчике в сфере строительства.

Законопроект "О публично-правовой компании "Единый заказчик в сфере строительства" был внесен в ГД правительством РФ.

Как отмечается к пояснительной записке к проекту, законопроект разработан "в целях повышения эффективности государственных капитальных вложений при осуществлении функций государственного заказчика при строительстве объектов капитального строительства гражданского назначения, финансируемых за счет средств бюджета".

Авторы указывают, что законопроект не распространяется на правоотношения, связанные с осуществлением капитальных вложений в объекты транспортной инфраструктуры, правоохранительной деятельности, обороны страны и безопасности государства, объекты использования атомной энергии госкорпорации "[Росатом](http://ria.ru/organization_Rosatom/)" и космической инфраструктуры "[Роскосмоса](http://ria.ru/organization_Roskosmos/)", а также с реализацией мероприятий по обеспечению жильем военнослужащих.

Ко второму чтению в проекте уточнили, что проект не коснется объектов внешнеполитической деятельности, а также реализации мероприятий по обеспечению жильем лиц, сведения о которых составляют гостайну.

Предполагается, что публично-правовая компания "Единый заказчик в сфере строительства" будет образована путем реорганизации определенных правительством РФ федеральных государственных учреждений, выполняющих функции государственного заказчика, с одновременным сочетанием их преобразования и слияния.

В проекте уточнили, что учредителем Единого заказчика является [Российская Федерация](http://ria.ru/location_rossiyskaya-federatsiya/), а "функции и полномочия учредителя от имени Российской Федерации осуществляет правительство РФ или уполномоченный им ФОИВ".

В законопроекте также указывается, что высшим органом управления единого заказчика является наблюдательный совет. "В компетенцию наблюдательного совета входит утверждение программы деятельности единого заказчика", - уточняется в документах к проекту. Свою деятельность Единый заказчик будет осуществлять на основании стратегии развития и программы на текущий год и на определяемый наблюдательным советом плановый период деятельности (не менее 2-х лет).

Как уточнятся в документах к проекту, основной целью создания единого заказчика является "выполнение им функций государственного заказчика и застройщика при обеспечении строительства объектов капитального строительства, которые находятся (будут находиться) в государственной собственности Российской Федерации, включенных в программу деятельности единого заказчика". При этом виды объектов, которые могут быть включены в программу деятельности, определяются правительством РФ.

"Единый заказчик в целях осуществления возложенных на него функций и полномочий может являться ответственным исполнителем, соисполнителем, участником государственных программ РФ", - также уточнили в проекте ко второму чтению.

В законопроекте есть положения, касающиеся наделения единого заказчика имуществом. Авторы проекта уточнили, что "имущество, ранее находившееся у реорганизуемых федеральных государственных учреждений на правах оперативного управления и постоянного (бессрочного) пользования, считается переданным единому заказчику в безвозмездное пользование". При этом "указанное имущество может быть передано единому заказчику в качестве имущественного взноса РФ".

Ранее премьер-министр России [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/) подписал распоряжение о передаче [Минстрою](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) шести дирекций по развитию, строительству, реконструкции и капремонту, находившихся в ведении Минкультуры, Минздрава, [Минспорта](http://ria.ru/organization_minsport/), Минобрнауки, а также Федеральной налоговой службы. При этом Минстрой разработал законопроект и предложил создание единого государственного заказчика в строительстве в форме публично-правовой компании, которая появится не позже 1 января ‎2021 года.

# 10.12.2020 ЕРЗ. Минстрой обновит порядок аттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации

*Строительное ведомство направило в Правительство РФ проект Постановления «О порядке аттестации, переаттестации и продления срока действия аттестации (действия квалификационного аттестата) на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».*

Согласно проекту Постановления, аттестация претендентов будет проводиться Минстроем путем проведения аттестационной сессии, включающей тестирование, письменный экзамен (в том числе дистанционно) и собеседование.

Переаттестация будет проводиться без взаимодействия с экспертом.

Продление срока действия аттестации будет возможно без взаимодействия с экспертом и без проведения экзамена.

Предоставление права подготовки заключений экспертизы подтверждается включением сведений о физическом лице в Реестр лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и экспертизы результатов инженерных изысканий, а также выдачей квалификационного аттестата в форме выписки из Реестра.

Срок действия аттестата составляет 5 лет и может быть продлен неоднократно.

Порядок аттестации содержит:

* + требования, предъявляемые к претенденту;
  + требования при продлении срока действия аттестации без взаимодействия с экспертом;
  + перечень предоставляемых претендентом документов и порядок их рассмотрения;
  + порядок проведения экзаменации претендента (эксперта);
  + особенности дистанционной сдачи экзамена;
  + формы заявлений для прохождения аттестации и переаттестации.

Напомним, что с 1 января 2021 года действующее Постановление Правительства РФ от 31.03.2012 [№271](https://base.garant.ru/70163970/) «О порядке аттестации, переаттестации на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий» утрачивает силу.

Новый порядок аттестации в случае его утверждения вступит в силу с 1 января 2021 года и будет действовать до 1 сентября 2026 года.

# 10.12.2020 ЕРЗ. Односторонний акт передачи квартиры: мнения застройщиков и комментарий эксперта

*Портал ЕРЗ.РФ провел*[*опрос*](https://profi.erzrf.ru/poll/transfer-of-apartment/)*на тему «Односторонний акт передачи квартиры».*

Доля застройщиков среди участников опроса составила 83,3%. Остальные участники относят себя к техническим заказчикам, подрядчикам, проектировщикам, покупателям, госслужащим и сотрудникам НКО.

Как показало исследование, 43,6% участников опроса знают о наличии новой нормы, позволяющей оформить квартиру в собственность дольщика на основании одностороннего акта, подписанного только застройщиком. 3,8% респондентов знают эту норму хорошо. 43,6% участников слышали о ней. 9,0% опрошенных знают и применяют эту норму на практике.

Среди застройщиков 46,2% участников опроса знают о наличии новой нормы, 40,0% слышали о ней, 10,8% знают и применяют ее на практике, а 3,1% хорошо знают новую норму.

66,7% опрошенных проектировщиков знают о наличии новой нормы, позволяющей оформить квартиру в собственность дольщика на основании одностороннего акта, подписанного только застройщиком.

Среди технических заказчиков таковых оказалось 50%, а среди строительных подрядчиков — вдвое меньше: 25%.

Как показал опрос, 38,5% участников применяли норму об одностороннем подписании акта передачи квартиры дольщику, если последний пропал и не отвечает на приглашения осмотреть построенную квартиру.

32,1% участников опроса применяли норму, если дольщик осмотрел квартиру и пропал, не подписав акт. 25,6% применяли норму, если дольщик предъявляет необоснованные претензии по качеству. 39,7% опрошенных не применяли данную норму.

Среди застройщиков 44,6% опрошенных применяли норму об одностороннем подписании акта передачи квартиры дольщику, если тот пропал и не отвечает на приглашения осмотреть построенную квартиру,

33,8% применяли норму, если дольщик осмотрел квартиру и пропал, не подписав акт. 30,8% применяли норму, если дольщик предъявляет необоснованные претензии по качеству. 33,8% опрошенных не применяли норму.

Как видим, у девелоперов доли респондентов, ответивших на вопросы по-разному, достаточно сравнимы.

Нюансы применения данной нормы для портала ЕРЗ.ПФ прокомментировал руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья ([НОЗА](http://www.uniteddevelopers.ru/)) **Кирилл ХОЛОПИК**.

«В практике застройщиков указанная норма имеет правоприменение в случаях неправомерного уклонения дольщиков от приемки объектов долевого строительства, — отметил эксперт, добавив: — Такие случаи встречаются редко, но они есть.

Чаще всего она используется если дольщик после осмотра объекта перестал выходить на контакт, не подписав акт, либо вообще не откликается на приглашение на осмотр построенной квартиры. В таких ситуациях норма, закрепленная [ч. 6 ст. 16](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/5643371209ce3f96717dde91c9b8fba82829890e/) 214-ФЗ, защищает застройщика от появления "зависших квартир". Застройщик составляет односторонний акт и инициирует регистрацию права собственности на уклонившегося от приемки квартиры участника долевого строительства. Для доказательства уклонения застройщик представляет уведомления о доставке или недоставке письма в адрес дольщика.

Встречаются также случаи, когда дольщик не подписывает акт в связи с наличием претензий по качеству квартиры. Если претензии обоснованные, застройщик устраняет недостатки. Если претензии необоснованные (т.е. требования дольщика не соответствуют нормам и договору), застройщик проводит независимую строительную экспертизу. Указанная экспертиза является основанием для одностороннего подписания акта застройщиков и регистрации права собственности дольщика на квартиру.

Важно отметить, что оформление одностороннего акта приемки никак не влияет на права участника долевого строительства требовать устранения недостатков в том случае, если он не согласен с результатами строительной экспертизы.

За дольщиком сохраняется право отстаивать свои интересы в суде. И в случае, если суд встанет на его сторону, застройщик будет обязан по решению суда не только устранить недостатки и/или выплатить компенсацию, но и выплатить крупный штраф.

Таким образом, — резюмирует Кирилл Холопик, — нововведение позволило решить проблему "зависших квартир" в случаях уклонения дольщиков от приемки объектов».

# 10.12.2020 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Минстрой России актуализировал нормы проектирования светопрозрачных конструкций с учетом современных требований безопасности и комфорта

Проект Изменения СП 426 «Конструкции фасадные светопрозрачные зданий и сооружений. Правила проектирования» подготовлен Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для обеспечения современных требований комфорта и безопасности для людей, находящихся внутри и снаружи зданий. Об этом сообщил заместитель главы Минстроя России Дмитрий Волков.

«Подходы к проектированию и строительству меняются у нас на глазах. Современное общество предъявляет высокие требования к уровню комфорта, технологичности, визуальной привлекательности, экологичности среды. Но главный запрос не изменен – это безопасность. Применение стеклянных конструкций в фасадных решениях должно обеспечивать не только эстетическую составляющую, но и создавать безопасные условия для жизни и работы людей. Более того, стеклянные конструкции должны быть энергоэффективными, прочными и долговечными. Все эти аспекты Минстрой России совместно с представителями научного сообщества учел в проекте изменений к СП 426», – сообщил Дмитрий Волков.

Проект документа содержит целый перечень передовых технологий и материалов, разработанных представителями отечественной и зарубежной науки и стекольной промышленности. Например, новые поколения стекол с теплоотражающими покрытиями и электронагревом.

«В документе, с учетом современных требований МВД и МЧС, обоснованы основные принципы проектирования взрывостойкого, огнестойкого и пулестойкого остекления, применяемого, в том числе для зданий вокзалов, аэропортов, банков, торговых центров. Установлены правила для стеклянных конструкций со специальными требованиями – речь о самоочищающемся, солнцезащитном и антибактериальном остеклении, что особенно актуально сегодня, в период пандемии», – подчеркнул замминистра.

С учетом требований МВД России разработаны и основные принципы проектирования ударостойкого и взломостойкого (антивандального) остекления со специальными запорными устройствами. Ранее требования МЧС и МВД с учетом специфики применения перечисленных типов остекления не были учтены в действующих нормативных документах.

Кроме того, в проекте изменения к СП приведены основные принципы проектирования шумозащитного остекления (многослойного или с заполнением специальными гелями), которое применяют в зданиях, соседствующих с шумными городскими магистралями.

«В свод правил вводятся правила применения новых для строителей видов материалов – моллированных (гнутых) многослойных и закаленных стекол, стеклокерамики, стекла с многофункциональными и лаковыми покрытиями. Гнутое стекло широко используют в строительстве уникальных зданий для большей архитектурной выразительности. Многослойные и закаленные стекла используются практически во всех торговых центрах и высотных зданиях. Стеклокерамика, многофункциональные и лаковые покрытия применяют для повышения эффективности остекления, потому что имеют высокую прочность и характеристики энергосбережения. Важно отметить, что вносимые изменения также направлены на восполнение нормативной базы для сокращения потребности в разработке специальных технических условий» - рассказал директор ФАУ «ФЦС» Сергей Музыченко.

Изменение в СП 426 будет способствовать сокращению затрат на разработку специальных технических условий, связанных с недостаточностью или отсутствием соответствующих нормативных требований к проектированию светопрозрачных конструкций на ориентировочно 30 – 50 млн рублей в год.

По информации главного научного сотрудника лаборатории «Энергосберегающие технологии в строительстве» НИИ СФРААСН Александра Спиридонова запланированные изменения в СП позволят повысить качество и уровень безопасности, включая показатели энергосбережения на 7 – 10%. Например, при использовании теплоотражающих и многофункциональных стекол в стеклопакетах сопротивление теплопередаче увеличивается с 0.3 до 0.9 кв. м\*ºC/Вт, а при использовании двух таких стекол – до 1.2. Таким образом, модернизация светопрозрачных конструкций с использованием таких стекол приводит к повышению энергетической эффективности зданий. При этом одновременно уменьшится риск резкого снижения надежности каких-либо элементов и систем объекта при эксплуатации.

Кстати, самоочищающиеся стекла активно применяют в высотных зданиях, а также в светопрозрачных покрытиях музеев, где необходим хороший естественный свет. Например, такое остекление применено в стеклянной пирамиде Лувра в Париже и для реконструкции шуховских фонарей в ГМИИ имени Пушкина.

По словам экспертов, только при использовании многослойных, закаленных и прочих современных стекол стало возможно сооружение прозрачных крыш, например, как в Гостином дворе в Москве или полов, как на смотровой площадке Останкинской телебашни.

# 11.12.2020 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Минстрой России установил нормативы стоимости квадратного метра жилья на I полугодие 2021 года для расчета социальных выплат

В целях публичного обсуждения на федеральном портале проектов правовых актов Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации опубликован [проект приказа](https://regulation.gov.ru/projects#departments=20&search=%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5&npa=111240) «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2021 года».

В соответствии с документом, норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2021 года устанавливается в размере 49 173 рубля. По сравнению с показателем, действующим во втором полугодии 2020 года, норматив вырастет всего на 1,1%. Также проект приказа регламентирует показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам РФ‎ на I квартал 2021 года. Они применяются федеральными и региональными органами исполнительной власти при расчете размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которые предоставляются на приобретение или строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

Также эти нормативы применяются для расчетов межбюджетных трансфертов, предоставляемых регионам при софинансировании их расходных обязательств за счет федерального бюджета, в том числе для расчета объема средств на реализацию федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» национального проекта «Жилье и городская среда».

«Минстрой актуализирует нормативы стоимости квадратного метра жилья по Российской Федерации дважды в год, а по регионам раз в квартал. Эти значения не влияют на показатели, формирующие стоимость жилья на рынке. Они рассчитываются по утвержденной методике и используются для расчетов размеров социальных выплат отдельным категориям граждан на приобретение или строительство жилья», – отметил заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин.

# 11.12.2020 За-Строй.РФ. Аварийка может увеличиться в разы

Сейсмоопасное жильё, укрепление которого признаётся нецелесообразным, предлагают включить в программу расселения аварийных «квадратов»

Заместитель председателя Государственной Думы Ирина Яровая и министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин прорабатывают вопрос включения сейсмоопасного жилья, укрепление которого признаётся нецелесообразным, в программу расселения аварийных жилищных квадратных метров.

Как рассказала госпожа Яровая, в настоящее время идёт работа во взаимодействии с главой Минстроя по поиску решений расширения программы переселения граждан из аварийного жилья, отнесения сейсмоопасного жилья к аварийному, что позволит тому же Камчатскому краю выйти на новое качество решения проблемы, которая затрагивает интересы большого количества граждан.

Ирина Анатольевна также сообщила, что передала министру документы, в том числе, касающиеся изменений в законодательство, которые отражают новый подход к решению проблемы сейсмобезопасного жилья в Камчатском крае и на Дальнем Востоке: «По итогам их предварительного рассмотрения, министром поддержаны мои предложения о том, что необходимо строительство новых сейсмостойких домов взамен тех, сейсмоусиление или реконструкция которых экономически нецелесообразна, и что людей нужно переселять в новое комфортное и безопасное жильё».

Вице-спикер Госдумы добавила, что достигнута договорённость совместно с министерством прорабатывать новые подходы к вопросам расселения аварийного жилья как на уровне программы, так и на уровне внесения изменений в законодательство.

# ПРАВИТЕЛЬСТВО

# 07.12.2020 За-Строй.РФ. Около 320 тысяч и до 900 миллиардов

Такое ещё количество российских семей смогут приобрести жильё по льготной ипотеке и столько рублей удастся привлечь в экономику от востребованной программы

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин на телеканале «Россия 24» рассказал: «У большего количества людей появилась возможность улучшить свои жилищные условия: продление льготной ставки до 1 июля 2021 года даст ещё порядка 320-ти тысячам семей улучшить свои жилищные условия». Марат Шакирзянович также отметил, что продление программы позволит привлечь в экономику страны ещё около 900 миллиардов рублей.

По словам вице-премьера, к настоящему времени уже более 300 тысяч семей улучшили свои жилищные условия благодаря льготой ипотеке, в экономику страны пришло более 900 миллиардов рублей.

«Эффект снижения ипотечной ставки на первичном рынке также привёл к тому, что многие стали перекредитовываться и оформлять в банках снижение ставки по ранее полученным кредитам», – подчеркнул господин Хуснуллин.

# 09.12.2020 За-Строй.РФ. Нецелёвка почти на 2 миллиарда!

*Подмосковные главгосстройнадзоровцы выявили нецелевое использование застройщиками средств дольщиков*

Начальник Главного управления государственного строительного надзора Московской области Артур Гарибян рассказал, что в этом году сотрудники ведомства выявили нецелевое использование девелоперами средств дольщиков в объёме 1,9 миллиарда рублей.

Для выявления и пресечения незаконных финансовых операций застройщиков Главгосстройнадзор Подмосковья заключил соглашение с Росфинмониторингом.

«В 2020 году мы провели 34 проверки, в результате чего выявлено нецелевое использование средств в долевом строительстве на сумму 1,9 миллиарда рублей. Возбуждено три уголовных дела», – отметил господин Гарибян. Он также добавил, что в текущем году в стройку было возвращено 1,7 миллиарда рублей.

# 11.12.2020 За-Строй.РФ. Зыбучие болота городской среды

Удастся ли молодому чиновнику-вундеркинду найти ответ на вопрос – куда исчезли бюджетные миллиарды, выделенные на развитие моногородов?

Премьер-министр Михаил Мишустин объявил о реформировании в России институтов развития. Так, на базе госкорпорации «ВЭБ.РФ» планируют создать крупный инвестиционный блок. Кстати, видимо, этим подразделением будет руководить земляк вице-премьера Марата Хуснуллина, 26-летний [чиновник-вундеркинд](https://zsrf.ru/lifestyle/2020/11/26/husnullinskij-prizyv) Тимур Темиргалиев.

Недавно мы писали, что именно он займёт должность управляющего директора бизнес-блока ВЭБа по всей России. Тимур Фаритович будет заниматься развитием городской инфраструктуры. Направление включает в себя разработку и внедрение комплексных финансовых инструментов в сфере жилищного строительства, транспортной инфраструктуры и общественных пространств.

Между тем, идея реформирования институтов развития назрела, в том числе, и потому, что к подобным структурам уже давно были вопросы по эффективности и правомерности трат бюджетных денег. Например, весьма показательна в этом отношении история Фонда развития моногородов. Напомним, как всё это происходило.

В 2014 году Президент России Владимир Путин распорядился поднять со дна самые депрессивные уголки нашей Родины – монопрофильные города (то есть зависящие от одного градообразующего предприятия). Из федерального бюджета выделили астрономические 32 миллиарда рублей. Эти деньги кто-то должен был эффективно распределить. Минэкономразвития России предложило освоить деньги через НКО «Фонд развития моногородов». Счётная палата РФ тогда недоумевала: зачем распределять госсредства через негосударственную некоммерческую организацию, которая заведомо находится вне регуляции бюджетного законодательства?!

Фонд учреждён госкорпорацией «Внешэкономбанк». Руководить им назначили высокооплачиваемого топ-менеджера, зампреда ВЭБа Ирину Макиеву. В 2014 – 2018 годах фонд госпожи Макиевой освоил 17,76 миллиарда рублей. Самый яркий результат – глянцевый тревел-блог, который вели её красивые и успешные подчинённые. Команда фонда состояла из 93-х штатных единиц и сидела в фешенебельном особняке на престижной Воздвиженке. Прежде всего, это линейные менеджеры, которые выезжали командовать возрождением отдельно взятых моногородов. У них было много забот. Они обучали тонкостям работы в соцсетях, организовывали бесплатные такси для оставшихся в живых ветеранов ВОВ (именно так везде указывали в отчётах), устраивали краеведческие квесты и экологические турниры, наставляли детей, как правильно выбирать безопасную продукцию в магазинах, и даже развивали в моногородах волонтёрское движение.

По данным Счётной палаты РФ, среднемесячный оклад рядового сотрудника фонда составлял 279,6 тысячи рублей – эта цифра в 25 раз превышает среднюю зарплату, например, по моногороду Каменка, равную 11.004 рубля. Зарплата гендиректора фонда госпожи Макиевой была один миллион в месяц. Её годовой оклад в два с лишним раза превышал годовой бюджет моногорода Светлогорье.

У Фонда развития моногородов был непримиримый враг – аудитор Счётной палаты Сергей Агапцов, который четыре года подряд беспощадно, жёстко и всегда по делу критиковал траты Макиевой. Только вот Агапцов больше не работает аудитором, в публичном доступе осталось его наследие – ворох разгромных отчётов о деятельности фонда. Вот данные из некоторых подготовленных им документов:

* на обучение команд из 314-ти моногородов (1.546 слушателей) фонд израсходовал свыше 1,4 миллиарда рублей. Это в 11 раз превышает среднюю стоимость обучения по аналогичным программам в лучших вузах России. Из всех обученных команд нормально функционирует чуть более половины;
* на период деятельности фонда Макиевой в 57,1% моногородов уровень безработицы превысил в три, а где и в девять раз российскую норму;
* общая бизнес-активность в моногородах снизилась на 22,7%;
* отток ИП увеличился на 68,3%.

У предпринимателей на местах складывается ощущение, что выгодные кредиты по программе фонда получают только «свои» – успешные, богатые или близкие к власти. Например, в Новочебоксарске один миллиард рублей на восемь лет под сказочные пять процентов годовых ушёл проекту крупнейшего холдинга «Хевел» – через офшор и доверенных лиц им владеет олигарх Виктор Bексельберг.

А в Краснотурьинске фонд потратил 582 миллиона рублей на строительство индустриального парка со статусом ТОР. По словам местных, там сейчас всего два резидента – лесоперерабатывающий и кабельный заводы. Оба лишь числятся арендаторами на бумаге, но никакой активности здесь не ведут. Тем не менее, фонд отчитался, что резиденты есть.

Всего, за годы деятельности фонда созданы индустриальные парки со статусом ТОР в 65-ти населённых пунктах. В 32,2% случаев они построены в пунктах, которые вообще не являются моногородами. В 74% случаев они построены и без того в успешных моногородах со средней или высокой инвестиционной привлекательностью.

«Фонду можно было и задолжать, – рассказывает журналист Оксана Савельева из Белой Холуницы – моногорода Кировской области. – Фонд пытался оживить наш градообразующий Белохолуницкий машстройзавод и сделать на его территории индустриальный парк. На бюджетные деньги отстроили ему инфраструктуру: дорогу, мост, водопровод, канализацию. Но в итоге... завод окончательно развалился с задолженностью по зарплате в девять миллионов рублей. Сотни рабочих оказались без средств. Там теперь пустые цеха, всё ценное распродали. А фонд применяет к нам санкции: требует с Кировской области вернуть назад бюджетные деньги, уже потраченные в Белой Холунице на построенную, но не востребованную бизнесом инфраструктуру – речь о 65-69-ти миллионах рублей. Чтобы в водопровод врезаться (а иного выхода нет), холуничане обязаны платить по 15-30 тысяч рублей. Для справки: зарплата пять-шесть тысяч для местных – нормальное дело».

По данным Счётной палаты РФ, за четыре года фонд потратил на постройку инфраструктуры 9,3 миллиарда рублей. Треть денег ушла в населённые пункты, не являющиеся моногородами. На начало 2019 года по различным причинам не эксплуатировалось 24 из 55-ти реализованных объектов инфраструктуры. Должны фонду остались Кировская, Томская, Ивановская области и Карелия. Общая их задолженность – 369 миллионов рублей.

Остаётся надеяться, что юный Тимур Темиргалиев не такой...

# 11.12.2020 За-Строй.РФ Непереселенцев ещё полмиллиона

План по расселению аварийного жилья на 2020 год выполнили 56 регионов России, однако из 630-ти тысяч

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин привёл такие цифры: более 62-х тысяч граждан переселены из аварийного жилого фонда в 2020-ом – тем самым план по федеральному проекту «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилого фонда» на 2019 – 2020 годы уже выполнен на 173%. 56 регионов полностью выполнили целевой показатель 2020-го.

Всего региональными адресными программами 2019 – 2025 годов предусмотрено переселение свыше 630-ти тысяч человек. Начиная с 2019 года, в общей сложности уже переселено более 120-ти тысяч человек из почти 2-х миллионов квадратных метров аварийного жилья.

# МИНСТРОЙ

# 04.12.2020 ЕРЗ. Минстрой: финансовая модель ИЖС должна опираться на льготную ипотеку

*Такое заявление замглавы Минстроя  Никита Стасишин сделал на полях форума*[*«Малоэтажная Россия-2020»*](https://low-house.ru/)*.*

По словам **Никиты Стасишина**, получить ипотеку на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), реализуемое не индустриальным, а подрядным способом, сегодня довольно сложно.

Прежде всего потому, что объект ИЖС (частный дом или коттедж) и земельный участок под ним — это повышенные риски для банка-кредитора, а, следовательно, и высокие ставки для конечного покупателя.

«Также пока не понятно, как хеджируются риски после ввода объекта в эксплуатацию — что это настоящий дом, или он имеет какие-то недостатки, и его остаточная стоимость в ходе эксплуатации будет снижаться», — [отметил](https://realty.rbc.ru/news/5fc7a5d39a79479bcb4af600?from=newsfeed) Стасишин.

Он напомнил, что [программа](https://erzrf.ru/news/nyuansy-gosprogrammy-razvitiya-izhs-kommentarii-zastroyshchikov?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) развития ИЖС, разработанная и [предложенная](https://erzrf.ru/news/vozvedeniye-chastnykh-domov-obespechit-profilnaya-ipoteka-a-stroit-ikh-budut-seriyno--v-sootvetstvii-so-standartom-krt?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81) Минстроем Правительству еще в минувшем марте, снимает госсубсидирования ставок по ней — по примеру [льготной](https://erzrf.ru/news/eksperty-programmu-lgotnoy-ipoteki-mogut-svernut-ranshe-namechennogo-sroka-a-alternativy-ne-predlozhat?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) ипотеки для многоквартирных новостроек.

Эта программа, сообщил Стасишин, будет принята (утверждена Правительством) в первой половине 2021 года.

Кроме льготной ипотеки она включает еще несколько ключевых направлений:

* + обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой;
  + комплексное освоение территорий под ИЖС индустриальным способом;
  + обеспечение ресурсоснабжающих компаний территорий электричеством и газом;
  + создание дорожной инфраструктуры.

Стасишин также напомнил, что с 1 декабря в России официально заработала пилотная программа льготной ипотеки на ИЖС под 6,1%, реализуемая за счет финансовых и организационных усилий госкорпорации ДОМ.РФ.

Программа продлится до середины следующего года. Подробно с ее условиями можно ознакомиться [здесь](https://erzrf.ru/news/postroit-chastnyy-dom-teper-mozhno-na-kredit-pod-61-v-banke-domrf?search=%D0%B8%D0%B6%D1%81).

На днях Сбербанк анонсировал свой будущий новый продукт с условным названием «ИЖС под ключ».

Как [информировал](https://erzrf.ru/news/sberbank-planiruyet-vyyti-na-rynok-s-gotovym-produktom-chastnyy-dom-pod-klyuch?search=%D0%98%D0%96%D0%A1) портал ЕРЗ.РФ, продукт разрабатывается Сбербанком совместно с Банком России и Минстроем. Он также будет основан на льготной ипотеке и включать все качественные характеристики объекта ИЖС — от отделки и коммуникаций до охраны и социальной инфраструктуры.

«Как только мы научимся оценивать и хеджировать риски на этапе стройки, пройдем экспертизу домокомплектов и технологий малоэтажного строительства, мы получим возможность развития ИЖС, так как отложенный спрос здесь большой», — резюмировал Никита Стасишин.

# 07.12.2020 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Регионы с низкой инвестиционной привлекательностью получили дополнительную федеральную поддержку

Благодаря государственной поддержке шесть регионов России с низкой инвестиционной привлекательностью смогут реализовать индивидуальные программы социально-экономического развития. Всего по линии Минстроя России для этого будет направлено за четыре года более 5,2 млрд рублей.

Текущий 2020 год стал первым годом реализации нового инструмента господдержки при помощи индивидуальных программ социально-экономического развития (ИП СЭР). На период действия программы Минстрой России назначен ответственным за строительство целевых объектов в шести таких регионах: республиках Калмыкия, Марий Эл и Чувашии, а также в Алтайском крае, Курганской и Псковской областях. Контроль за реализацией строительства ведет «Федеральный центр по сопровождению инвестиционных программ».

Программа рассчитана на 2020 – 2024 годы. За этот срок для регионов планируется построить новые дороги, школы, медицинские учреждения, модернизировать жилищно-коммунальные сети.

Республика Калмыкия

В Республике Калмыкия за период реализации программы планируется провести семь мероприятий. Общий объем финансирования, распорядителем по которым является Минстрой России, до 2022 года составит 1 млрд 687 млн рублей. Из них на 2020 год заложено 584,4 млн рублей, на 2021 год – 539,1 млн рублей, на 2022 год – 563,5 млн рублей.

Средства федерального бюджета планируется направить на строительство объектов в сфере образования, здравоохранения, а также на улучшение дорог и системы водоснабжения, замену лифтового оборудования, отработавшего нормативный срок службы и создание парка техники жилищно-коммунального хозяйства. В 2020 году запланирована разработка проектной документации по 50 таким объектам. Закуплено 100% из запланированного объема коммунальной техники (31 единица).

Алтайский край

В Алтайском крае по линии Минстроя России индивидуальная программа СЭР будет направлена на строительство инженерной и дорожной инфраструктуры. Всего с 2020 по 2022 год на реализацию этой программы регион получит 928,2 млн рублей. Из них в 2020 году – 99,5 млн рублей в 2021 году – 276,7 млн рублей, на 2022 год заложено 552 млн рублей. В 2020 году ведется проектирование трех автомобильных дорог г. Барнауле.

Также до 2022 года на программные средства планируется построить общеобразовательную школу в микрорайоне «Спутник» г. Барнаула на 550 учащихся. Проектирование объекта вошло в задачи 2020 года.

Псковская область

В Псковской области в рамках программы планируется проектирование и строительство инженерной инфраструктуры для жилищного строительства. Общее финансирование до 2022 года составит 300 млн рублей. Из них в 2021 году планируется инвестировать 100 млн рублей, в 2022 году – 200 млн рублей.

Чувашская Республика

В Чувашской Республике средства пойдут на два мероприятия: субсидирование ипотечных кредитов, а также проектирование и строительство инженерной инфраструктуры для жилищного строительства.

Всего до 2022 года на реализацию индивидуальной программы развития республики планируется направить 550 млн рублей.

Курганская область

В Курганской области средства, выделенные на программу, пойдут на строительство автомобильных дорог, проектирование и строительство инженерной инфраструктуры, создание очистных сооружений. Объем финансирования на 2020-2021 год - 500 млн рублей, с планируемым освоением по 250 млн рублей в 2020 и 2021 годах.

Республика Марий Эл

В Республике Марий Эл планируется реализовать четыре мероприятия. Основными направлениями станут модернизация инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, обеспечение водоснабжением, закупка специализированной коммунальной техники, проектирование и строительство инженерной инфраструктуры для жилищного строительства, строительство здания родильного отделения «Волжской центральной городской больницы», а также проектирование и строительство лабораторного корпуса для «Республиканской ветеринарной лаборатории».

Объем бюджетных средств на реализацию индивидуальной программы развития региона в части ответственности Минстроя России до 2022 года составит более 1 млрд 798 млн рублей.

Из них на 2020 год выделено 640 млн рублей, на 2021 год – 680 млн рублей, на 2022 год – 478,2 млн рублей.

# 09.12.2020 ТАСС. Минстрой: продление льготной ипотеки поможет построить 1 млрд кв. м жилья к 2030 году

Программа льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках должна быть продлена после 1 июля 2021 года для того, чтобы выполнить план по строительству 1 млрд кв. м жилья к 2030 году. Такое мнение в среду высказал замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин на конференции РБК.

"Если нам необходимо выполнить указ президента и построить в общей сложности до 2030 года порядка 1 млрд кв. м, то, конечно, эту программу надо продлевать и работать над снижением процентной ставки в целом в стране", — сказал Стасишин.

Программа льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках была утверждена в конце апреля. Она призвана поддержать россиян, которые хотят улучшить жилищные условия, и строительную отрасль, которая столкнулась с падающим спросом на жилье и оттоком денег граждан из-за спада в экономике в связи с распространением коронавируса. Ипотечный кредит на льготных условиях можно взять на сумму до 12 млн рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и до 6 млн рублей в остальных регионах. Изначально программа должна была завершиться 1 ноября 2020 года, но позже была продлена до 1 июля 2021 года.

# 09.12.2020 За-Строй.РФ. Локдаун не стал для строителя нокаутом

*Общественники уверены, что благодаря рекомендациям по организации строительного процесса в условиях пандемии, отрасли удалось не ощутить на себе её сильный удар*

Председатель Общественного совета при Минстрое России Сергей Степашин напомнил, что ведомство недавно опубликовало обновлённые рекомендации для строительной отрасли по профилактике распространения коронавирусной инфекции. В частности, министерство советует соблюдать разделение стройплощадки на зоны работ строительных бригад для минимизации пересечений, организовывать на каждой стройплощадке медпункты, расширить процедуры дезинфекции и уборки по всему объекту.

Сергей Вадимович также отметил, что в разработке документа принимали участие как представители Общественного совета при Минстрое, так и застройщики. Выработанные правила и рекомендации дали возможность строителям работать, не прерывая процессы, а также минимизировать случаи заболевания.

«Даже весной, когда был локдаун и почти всё производство в стране было закрыто, стройка работала – кроме Москвы и Московской области. Мы стройку не остановили, более того, не был нанесён сильный удар по самим строителям, благодаря тем рекомендациям, которые были подготовлены», – добавил господин Степашин.

# 11.12.2020 ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ. Минстрой прогнозирует рост цен на жилье в России в 2021 году

Минстрой определил размер средней рыночной цены квадратного метра жилья в 2021 году в размере до 49 тыс. рублей за квадратный метр, пишут "Известия" в пятницу со ссылкой на проект приказа Минстроя.

"Норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по России на первое полугодие 2021 года составит 49 173 рубля. Из расчетов ведомства получается, что цена квадратного метра в среднем по стране вырастет на 539 рублей по сравнению со вторым полугодием 2020 года", — пишет издание.

В публикации отмечается, что рост прогнозируется почти во всех регионах. Больше всего цены вырастут в Москве и регионах Дальневосточного федерального округа. От 8 до 9,5 тыс. руб.

В 34 субъектах цены на недвижимость сохранятся на нынешнем уровне, ожидают в Минстрое. Подешевеет квадратный метр в 2021 году только в одном субъекте России — Бурятии. Его цена упадет с 78,18 до 61,26 тыс. рублей.

Напомним, что норматив Минстроя используется для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым они предоставляются на приобретение жилых помещений за счет средств федерального бюджета. Данные застройщиков жилья, естественно, отличаются от этого показателя.

Так ранее эксперты компании "Метриум" сообщали, что цена квадратного метра массовых новостроек в Москве "пробила" психологический рубеж в 200 тыс. руб. за квадрат. Там отметили, что рост цен обусловлен совокупностью факторов, главным из которых стало снижение ставок по ипотеке по льготной программе с господдержкой. Цены плавно продолжат свой рост к концу года, прогнозируют в компании.

"Никакого резкого роста цен будущий год не предвещает. Рынок вырастет на 10-15%, если отрасль не ждут новые глобальные потрясения. Рынок будет регулировать потребительский спрос", — заверил президент ГК "Кортрос" Вениамин Голубицкий.  
Он также подчеркнул, что для сдерживания цен нужно развивать потребительскую линейку, используя существующие на рынке механизмы, в том числе, льготную ипотеку.

Говоря о льготной ипотеке с господдержкой под 6,5%, Голубицкий подчеркнул, что она дала возможность отрасли работать в самый сложный период.

"Хорошо также что ее продлили. Нам сейчас нужно понять, насколько кошелек потребителя выдержит дальнейший рост предложения на рынке. Рынок не заинтересован, чтобы мы создали "пузырь", — отметил Голубицкий.

Программа субсидирования процентных ставок по ипотеке до 6,5% была запущена по поручению президента Владимира Путина. В середине октября Путин предложил продлить программу до середины 2021 года. Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин сообщал, что будет добиваться продления льготной программы по ипотеке после 1 июля 2021 года. Аналогичной позиции придерживается Минстрой РФ.

Вместе с тем председатель Банка России Эльвира Набиуллина заявила, что спрос на ипотеку на фоне льготной программы кредитования начинает приобретать черты ажиотажного, в ряде регионов наблюдается неоправданный рост цен на жилье и важно не допустить образования на нем "пузыря".

# 10.12.2020 АНСБ. Участники IT-хакатона разработали решения для проекта Минстроя «Умный город»

Состоялось награждение победителей всероссийского хакатона "Цифровой прорыв" за лучшие прикладные решения для проекта "Умный город" и других задач, сообщил сайт Минстроя России.

"Для ведомственного проекта "Умный город" команды разработали интересные решения и рекомендации, которые обязательно найдут применение в программе. Решения позволят быстрее и точнее оценивать ход цифровизации в 209 городах-участниках проекта и, следовательно, помогут технологическому развитию наших городов", — отметил замминистра строительства и ЖКХ России Максим Егоров.

В рамках хакатона "Цифровой прорыв" IT-команды со всей страны предлагали решения для прикладных задач из разных сфер экономики. Среди них был и проект от Минстроя.

Перед участниками была поставлена задача по улучшению системы мониторинга и анализа данных, помогающих оценивать цифровизацию городского хозяйства — Индекса IQ городов, разработанного Минстроем России и МГУ им. Ломоносова. Индекс измеряется на основе 47 показателей. Данные в большинстве случаев собирают вручную. IT-командам предложили создать алгоритм автоматизированного сбора максимального количества данных и повысить их качество и прозрачность.

Авторы лучших кейсов получили денежные призы и подарки от партнеров конкурса.

# БАНКИ, ИПОТЕКА, ДОМ.РФ

# 04.12.2020 АНСБ. Сбербанк прогнозирует полный переход стройотрасли на эскроу в течение 2-3 лет

Полный переход строительной отрасли на проектное финансирование по счетам эскроу может произойти в течение двух-трех лет, считает вице-президент, директор дивизиона "Кредитные продукты и процессы" Сбербанка Сергей Бессонов.

"Сейчас мы видим, что 50% реализуется в целом в РФ с эскроу. Те проекты, которые остались на старой схеме, я думаю, что в течение двух-трех лет будут достроены, сданы, проданы, и у нас будет только эскроу-механизм", — сказал Бессонов на онлайн-конференции в четверг.

Он пояснил, что проекты точечной застройки реализуются в среднем за три года, проект комплексной застройки – за четыре-пять лет.

Бессонов отметил, что в настоящее время по старой схеме финансирования строится 48% жилья.

"С каждым месяцем доля эскроу повышается, я думаю, что в начале следующего года превысит 50% от общего количества проектов", — подчеркнул Бессонов.

Он добавил, что доля Сбербанка по проектному финансированию в РФ сейчас составляет 60%. За 10 месяцев портфель банка достиг 765 млрд рублей.

С 1 июля 2019 года российские застройщики обязаны работать по эскроу-счетам, на которых аккумулируются средства граждан. Строительные компании не могут пользоваться этими деньгами до окончания работ, застройщиков кредитуют банки. При этом определены критерии проектов, которые могут быть достроены после 1 июля без перехода на новую схему финансирования.

# 04.12.2020 Строительная газета. Банк ДОМ.РФ снизил ставки по ипотеке

Банк ДОМ.РФ временно снизил процентные ставки по жилищным кредитам на 0,5 процентных пункта. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе организации, утонив, что ставки снижены в рамках акции, приуроченной к Новому году, и действуют с 4 по 31 декабря 2020 года.

В пресс-службе утончили, что акция не распространяется на покупку жилья в рамках льготных ипотечных программ на новостройки и индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Однако «Дальневосточная ипотека» и «Медицинская ипотека» попали под действие спецусловий. Так, ипотеку для покупки жилья в Дальневосточном федеральном округе можно взять от 0,7% годовых при первоначальном взносе от 15%. Медработники и врачи могут рассчитывать на ставку от 6,9%. Первоначальный взнос должен составить не менее 30%.

Ипотеку на покупку квартиры в новостройке можно оформить по ставке от 7,3%, на готовое жилье — от 7,9%, а рефинансировать кредит, взятый в другом банке, предлагается по ставке от 7,1% годовых. Минимальные ставки действуют при первоначальном взносе не менее 30% от стоимости недвижимости.

Кредит на ИЖС можно взять по ставке от 8,1%, на покупку жилого дома — от 9,1%, а в случае передачи в залог имеющийся квартиры ставка снизится до 8,6% годовых. Минимальные ставки доступны при первоначальном взносе не менее 50% от стоимости недвижимости.

В пресс-службе добавили, что все ставки действуют при подтверждении доходов и занятости выпиской из Пенсионного фонда РФ.

«Мы ожидаем дальнейшего роста ипотечного портфеля, по темпам, превышающим динамику рынка. Так, с начала года мы выдали кредитов на 70% больше, чем за январь-ноябрь прошлого года. Уверены, мы сохраним опережающую динамику и в будущем», — прокомментировал заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ Данила Летвинов.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-rossii-zapustili-ipoteku-na-izhs/), что в Банк ДОМ.РФ запустил пилотную программу льготной ипотеки на индивидуальное жилищное строительство для семей с детьми.

# 09.12.2020 cbr.ru. Центробанк предложил альтернативы льготной ипотеке

Жилищные накопления и долгосрочная аренда жилья могут стать альтернативой льготной ипотеки. Об этом в ходе заседания совета по развитию финансового рынка при Совете Федерации заявила председатель Центробанка Эльвира Набиуллина.

По словам главы ЦБ, кредитование в 2020 году, в отличии от предыдущих кризисов, не затормозилось, а ипотека и вовсе ставит рекорды. Однако в гонке за цифрами важно не потерять реальную цель ипотеки — повышение доступности жилья для граждан. «Рост ипотеки должен поддерживаться ростом доходов населения. Поэтому нам нужно избежать “пузыря” и избежать реальных рисков — прежде всего для граждан, а потом уже и для застройщиков, и для банков», — прокомментировала председатель.

­Эльвира Набиуллина отметила, что правительственная программа льготной ипотеки сыграла важную роль в поддержке рынка во время кризиса. «Но мы видим, что спрос на ипотеку уже начинает приобретать черты ажиотажа и ведет к неоправданному росту цен в ряде регионов, приводя к тому, что эффект от льготы получают не столько граждане, сколько застройщики и банки», — сказала глава ЦБ, добавив, что необходимо развивать адресные программы поддержки граждан.

«Мы готовим проект жилищных накоплений, когда человек накапливает деньги на первоначальный взнос на специальном банковском счете, а условия будущего ипотечного займа фиксируются сразу. Надеюсь, что этот механизм также войдет в обиход нашей жизни», — сказала глава ЦБ.

Кроме того, по мнению Эльвиры Набиуллиной, необходимо развивать направление долгосрочной аренды. Это качественная альтернатива для граждан, которые пока не могут позволить себе ипотеку, однако нуждаются в улучшение жилищных условий.

Ранее глава Центробанка Эльвира Набиуллина [заявила](https://www.stroygaz.ru/news/item/lgotnaya-ipoteka-ne-dolzhna-byt-postoyannoy-antikrizisnoy-meroy-tsb/), что льготная ипотека удачный антикризисный инструмент, но это не повод делать ее постоянной.

# 09.12.2020 РИА Новости. Дом.РФ: рынок ИЖС в России сильно вырастет в ближайшие 5-10 лет

Наибольший рост рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России получит в ближайшие 5-10 лет, сообщил в ходе итоговой конференции [РБК](http://ria.ru/organization_RBK/) заместитель генерального директора компании "[Дом.РФ](http://ria.ru/organization_domrf/)" и председатель правления банка "Дом.РФ" Артём Федорко.

С 1 декабря "Дом.РФ" запустил в своём дочернем банке программу льготной ипотеки на частные дома для заемщиков в возрасте до 36 лет, имеющих не менее одного ребенка до 19 лет. Программа продлится до 1 июля 2021 года.

"Это точка роста как для банков, так и для граждан. Тема ИЖС - это точно тема ближайших 5-10 лет, именно здесь будет наибольший рост рынка", - отметил он.

Представитель "Дом.РФ" отметил, что в настоящее время совместно с [Минстроем](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) и правительством РФ разрабатывается дорожная карта по дальнейшему развитию этого рынка.

Также Федорко отметил, что совсем недавно банком были одобрены два кредита на проекты в сегменте ИЖС, которые, по его словам, реализуются по принципу проектного финансирования с эскроу-счетами.

"То есть это комплексное ИЖС, типовое жильё , обеспеченное инфраструктурой. Мы вообще считаем, что принципы эскроу должны прийти на загородный рынок", - подытожил он.

# 09.12.2020 ТАСС. В России с начала года выдали более 1,5 млн ипотечных кредитов

Более 1,5 млн ипотечных кредитов выдано на территории Российской Федерации с начала 2020 года. Об этом сообщил в среду заместитель генерального директора ДОМ.РФ Артем Федорко на пресс-конференции.

"Ипотечный рынок растет очень стремительно по итогам этого года. За 11 месяцев выдано более 1,5 млн ипотечных кредитов. Напомню, что за весь прошлый год было 1 млн 300 тыс. ", — сказал он.

По прогнозам эксперта, по итогам 2020 года ипотечный рынок России в количественном выражении вырастет примерно на 30%, в денежном — на 45-50%. Он подчеркнул, что это колоссальная динамика, при этом ключевую роль сыграла программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5% годовых.

Федорко добавил, что ипотека в России стала гораздо доступнее, ипотечные ставки снизились в среднем на 2,5% в 2020 году. «Прошлый год мы заканчивали со ставками чуть ниже 10%, в этом году у нас средняя ставка будет около 7,5%, а заканчиваем мы год на ставках еще ниже», — пояснил он.

Как сообщала на прошлой неделе директор департамента жилищной политики Минстроя России Ольга Корниенко, средняя рыночная ставка по ипотечным кредитам в России, согласно обновленному нацпроекту «Жилье и городская среда», должна опуститься до 6% в 2030 году.

Одним из целевых показателей нацпроекта «Жилье и городская среда» является снижение ипотечной ставки и увеличение объема выдачи ипотеки, в том числе на новостройки.

# 09.12.2020 ЕРЗ. Эксперты: ипотека останется одним из основных драйверов развития банковской отрасли России

*Таков один из ключевых выводов, сделанный в рамках аналитического исследования деятельности кредитно-финансовых институтов в РФ, подготовленного специалистами Аналитического кредитного рейтингового агентства (*[*АКРА*](https://www.acra-ratings.ru/)*).*

Авторы исследования [считают](https://www.acra-ratings.ru/research/2213), что быстрый рост ипотечного кредитования пока не угрожает стабильности банковской системы страны, поскольку качество портфеля профильных кредитов остается высоким: доля ипотеки с просроченной задолженностью не превышает 1%, несмотря на рост объема просрочки в III квартале 2020 года.

Высокий же спрос на ипотечное кредитование, по мнению аналитиков АКРА, определяется рядом факторов. Главные среди них:

1) значительное снижение средней ставки ИЖК в период с января по сентябрь 2020 года — с 9% до 7,3% годовых, что серьезно расширило круг потенциальных заемщиков;

2) стремление граждан улучшить жилищные условия на фоне того, что в России сохраняется проблема ветхости жилищного фонда: до 30% всего жилья было построено до 1970 года, а в 2017 году по оценке Минстроя России до 50% семей хотели бы улучшить свои жилищные условия;

3) относительно низкий уровень проникновения ипотечного кредитования в РФ: по данным Банка России лишь 6% населения имеет ипотеку (что уступает показателям, характерным для развитых стран) — значит, есть куда расти в этом направлении.

«Перечисленные факторы дают основание считать, что быстрый рост ипотечного кредитования в настоящее время носит относительно "здоровый" характер и не ведет к выраженным негативным последствиям для банковской системы», — говорится в исследовании.

Дополнительным элементом, поддерживающим стабильность рынка, по мнению экспертов, является перевод отрасли на схему проектного (банковского) финансирования строек жилья, сокративший риски увода в долгострой средств ипотечных заемщиков (дольщиков).

По прогнозам авторов исследования:

* в 2021 году ипотечный портфель российских банков продолжит быстрый рост (приблизительно на 17,8%), но темпы роста будут уступать показателям этого года из-за исчерпания потенциала снижения процентных ставок и продолжающегося рост цен на жилье;
* возможное [сворачивание](https://erzrf.ru/news/eksperty-programmu-lgotnoy-ipoteki-mogut-svernut-ranshe-namechennogo-sroka-a-alternativy-ne-predlozhat?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82) госпрограммы [льготной](https://erzrf.ru/news/zastroyshchiki-samoy-effektivnoy-meroy-gospodderzhki-otrasli-stala-lgotnaya-ipoteka?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82) ипотеки на новостройки под ставку 6,5% будет стимулировать рост средневзвешенной ставки ИЖК — к уровню 8% в 2021 году;
* такая цена ипотеки не остановит процесс подорожания жилья, и в перспективе приведет к снижению заинтересованности в получении ипотеки, главным образом со стороны семей с относительно небольшим уровнем дохода;
* в 2021 году будет фиксироваться рост объема просроченной задолженности по ипотеке, но масштаб ухудшения не будет значительным — не более 1,5%.

Таким образом, в следующем году ипотечное кредитование останется одним из основных драйверов развития банковской отрасли России, полагают аналитики АКРА.

# 09.12.2020 Строительная газета. Крупный российский банк выступил против расширения льготной ипотеки на «вторичку»

Распространение программы льготной ипотеки под 6,5% годовых на вторичное жилье может спровоцировать новый виток роста цена на недвижимость. Об этом говорится в заявлении банка ВТБ по инициативе расширения госпрограммы по ипотеке на вторичный рынок (текст есть в распоряжении «Стройгазеты»).

В банке отметили, что распространение программы на «вторичку» также может активизировать инвесторов, которые начнут скупать жилье на вторичном рынке недвижимости. Кроме того, в условиях вторичного рынка возврата госсубсидий в экономику не произойдет — прибыль от перепродажи квартиры пойдет только собственнику жилья. «Инициатива расширения госпрограммы на вторичный рынок требует серьезной проработки и дополнительного обсуждения», — отмечается в заявлении.

В ВТБ добавили, что в некоторых регионах существуют программы, позволяющие оформить льготную ипотеку как на первичное, так и на вторичное жилье. Например, «Дальневосточная ипотека» и льготная ипотека для семей с детьми. «Таким образом, задача по расширению доступности жилищных кредитов при необходимости сегодня уже решается точечно», — говорится в публикации.

В заявлении отмечается, что решение о продлении или расширении программы льготной ипотеки должно приниматься взвешенно и с учетом мнения всех игроков рынка. Необходимо также просчитать все последствия такого решения. «Рынок должен планомерно подойти к завершению госпрограммы, важно избежать резкого разрыва уровня процентных ставок и, как следствие, снижения уровня спроса на ипотеку у граждан России», — говорится в заявлении.

Ранее [сообщалось](https://www.stroygaz.ru/news/item/tsentrobank-predlozhil-alternativy-lgotnoy-ipoteke/), что по мнению главы Центробанка Эльвиры Набиуллиной, жилищные накопления и долгосрочная аренда жилья могут стать альтернативой льготной ипотеки.

# 09.12.2020 Строительная газета. Сбербанк профинансирует модернизацию российского ЖКХ

Сбербанк заключил соглашение о сотрудничестве с Фондом содействия реформированию ЖКХ. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что документ подписали президент, председатель правления Сбербанка Герман Греф и генеральный директор госкорпорации «Фонд ЖКХ» Константин Цицин.

Согласно документу, стороны договорились о сотрудничестве в рамках реализации проектов модернизации коммунальной инфраструктуры, в том числе о разработке новых способов их финансирования путем выпуска инфраструктурных облигаций. Также сотрудничество будет направлено на создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан и стимулирование реформирования отрасли ЖКХ.

«На новом этапе сотрудничества мы рассматриваем возможность оказания консультационной поддержки госорганам и предприятиям коммунальной отрасли при подготовке проектов модернизации систем коммунальной инфраструктуры», — прокомментировал Герман Греф, добавив, что в будущем планируется кредитовать предприятия отрасли, которые будут участвовать в реализации таких проектов.

Еще один важным направлением совместной деятельности сторон станет реализация программ по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья в целях развития ипотечного кредитования и комплексного развития территорий, а также проектов развития застроенных территорий. Кроме того, стороны договорились совместно разрабатывать проекты с использованием искусственного интеллекта.

По словам Константина Цицина, одной из главных задач является развитие государственно-частного партнерства и привлечение внебюджетных средств в инфраструктурные проекты. «Наша главная цель — обеспечить граждан достойными условиями проживания и качественными коммунальными услугами», — сказал глава фонда, добавив, что подписанное соглашение направлено на достижение этой цели.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/optimizatsiya-institutov-razvitiya-obedinit-fond-zhkkh-i-fond-dolshchikov/), что в рамках оптимизации институтов развития планируется объединить Фонд содействия реформированию ЖКХ и Фонд защиты прав обманутых дольщиков.

# 11.12.2020 ЕРЗ. Объем просроченной ипотеки в России превысил 71 млрд руб.

*Это рекордный показатель за всю историю жилищного кредитования в стране,* [*отметил*](https://realty.rbc.ru/news/5fcf520c9a794755011c49ce?from=newsfeed) *РБК Недвижимость на основе анализа последних* [*статданных*](https://cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML/) *Банка России. Из всего этого объема более четверти всех ипотечных кредитов с просрочкой приходится на Москву и Московскую область.*

По данным ЦБ, по состоянию на 1 ноября 2020 года на балансах российских банков скопилось просроченных [ипотечных](https://erzrf.ru/news/eksperty-ipoteka-ostanetsya-odnim-iz-osnovnykh-drayverov-razvitiya-bankovskoy-otrasli-rossii?search=%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0) кредитов на сумму 71,1 млрд руб., что является рекордным показателем за всю историю жилищного кредитования в России.

По сравнению с ноябрем 2019 года данный показатель вырос на 11%. Впрочем, доля «плохих» ипотечных кредитов в общем объеме ИЖК в РФ, тем не менее, незначительна — всего 0,8%.

Сам размер накопленного долга по платежам со стороны ипотечных заемщиков составил по состоянию на 1 ноября 7,3 млрд руб. — это на 10% ниже, чем годом ранее.

При этом более всего просроченных ипотечных ссуд (34%) в рублях приходится на Центральный федеральный округ. На втором месте — Приволжский ФО с 15%, на третьем — Сибирский ФО с 12%.

Из субъектов РФ больше всего «плохих» ипотечных кредитов в Москве (11,3 млрд руб.), Московской области (6,8 млрд руб.) и Краснодарском крае (3,0 млрд руб.).

Как ранее информировал портал ЕРЗ.РФ, руководство Банка России пока [не видит](https://erzrf.ru/news/tsb-schitayet-maloveroyatnym-risk-peregreva-na-rynke-zhilya?search=%D1%86%D0%B1) проблем с обеспеченностью ипотечных кредитов, но в то же время внимательно следит за ситуацией, чтобы в любой момент оградить банки от рисков выдачи ипотеки заемщикам с «плохой» платежеспособностью.

# САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ, НОСТРОЙ, НОПРИЗ

# 04.12.2020 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). Практику выдачи займов СРО своим членам обсудили в Центральном федеральном округе

4 декабря 2020 года состоялось окружное совещание, посвященное практике выдачи займов СРО своим членам по Центральному федеральному округу. Мероприятие прошло в формате видеоконференцсвязи под руководством координатора НОСТРОЙ по ЦФО Алексея Подлуцкого.

Как отметила в начале мероприятия директор Департамента реестра НОСТРОЙ Галина Бендрышева в целом по России по состоянию на 4 декабря 2020 года 35 СРО выдали 105 займов на сумму 2,2 млрд рублей. ЦФО является лидером среди округов по количеству выданных займов – 5 СРО округа выдали 24 займа на сумму 458 млн рублей. Стоит отметить, что первый заем СРО также был выдан саморегулируемой организацией Центрального федерального округа (Ассоциация саморегулируемая организация «Ивановское Объединение Строителей»).

«Общий потенциал ЦФО по выдаче замов СРО на сегодняшний день составляет около 3,7 млрд рублей», - прокомментировала Галина Бендрышева.

Она также добавила, что некоторым СРО округа стоит обратить внимание на более активное информирование своих членов о возможности получения займов – не у всех саморегулируемых организаций информация об этом размещена на сайтах в открытом доступе.

По словам Алексея Подлуцкого, помимо 5 СРО, которые уже выдают займы, еще 8 провели общие собрания членов по данному вопросу, но непосредственно к выдаче пока не приступили. Еще 7 СРО не определились с решением, а 20 СРО (половина всех СРО округа) приняли решение займы не выдавать.

Далее в ходе совещания сотрудники НОСТРОЙ осветили основные проблемы и особенности практики выдачи займов СРО своим членам.

Так, о вопросах, касающихся взаимодействия с банками, рассказала финансовый директор НОСТРОЙ Светлана Кузнецова.

Директор Правового департамента НОСТРОЙ Виктория Панарина выступила с презентацией на тему: «Предоставление отчетности о выданных займах».

О том, как проводится финансовый анализ заявок и осуществляется контроль за целевым использованием средств, участникам рассказала финансовый аналитик НОСТРОЙ Евгения Плескушкина.

Заместитель исполнительного директора – директор Департамента информационных технологий и анализа данных НОСТРОЙ Валерий Карпов представил программное обеспечение для автоматизации учета предоставленных займов и оценки финансового положения членов СРО, разработанное Национальным объединением строителей.

Член Экспертного совета НОСТРОЙ Валерий Шевляков рассказал о предложениях по корректировке Постановления Правительства №938, регулирующего выдачу займов СРО своим членам.

Представители СРО ЦФО поделились опытом выдачи займов, а также рассказали о том, с какими проблемами им приходится сталкиваться при реализации данной меры поддержки.

По словам Константина Жарикова, директора Ассоциации «СРО «Строители Белгородской области» (также была одной из первых СРО, выдавших займы в России), по состоянию на 4 декабря 2020 года саморегулируемой организацией уже заключено 16 договоров о выдаче займов.

«Как только было заявлено о возможности реализации данной меры, мы провели общее собрание по этому вопросу и утвердили документы в Ростехнадзоре. Уже в июле нами было выдано более 300 млн рублей. Эти деньги были направлены, в том числе, на поддержку контрактов по строительству социальных объектов, - прокомментировал Константин Жариков. – Мы также ведем контроль за целевым использованием средств, и пока что у нас никаких замечаний не было».

Дмитрий Кочнев, генеральный директор Ассоциации «СРО «Ивановское Объединение Строителей», рассказал, что помимо уже выданных 36 млн рублей, СРО до конца года планирует выдать еще около 80 млн.

«Однако, есть определенные сложности при реализации данной меры, например, проблемы с трехсторонними соглашениями с банками, и сложности с составлением сметы, если деньги направляются на стройматериалы. Необходимо выезжать на объект и смотреть, действительно ли деньги будут направлены на заявленные цели», - отметил Дмитрий Кочнев.

Также представители СРО среди основных проблем выделили риски, связанные с невозвратом, и сложную схему получения займов.

Алексей Подлуцкий добавил, что, если процедура получения средств будет упрощена, решен вопрос с невозвратами и прояснена позиция Ростехнадзора при дальнейших проверках компенсационных фондов, строители активнее начнут вовлекаться в процесс.

Координатор НОСТРОЙ по городу Москве Александр Ишин в завершение мероприятия отметил, что выдача займов членам СРО – новый инструмент поддержки, реализация которого на практике началась лишь в сентябре-октябре 2020 года. Времени на отработку механизма было мало, и сжатые сроки тормозят выдачу займов, в связи с чем сейчас рассматривается вопрос о пролонгации данной меры.

# 04.12.2020 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). Откуда появляется долгострой и что нужно, чтобы его не было.

*Президент НОСТРОЙ Антон Глушков в эфире программы "Утро России", телеканала Россия-1*

В России насчитывается около 8 тысяч замороженных объектов, на которые выделялись бюджетные деньги. Недостроенные школы, больницы и садики могут простаивать годами. Почему десятки миллионов рублей тратятся впустую, разбирался наш корреспондент Александр Блинников и ведущие в студии — с руководителем Комиссии общественного совета при Минстрое России, президентом Национального объединения строителей Антоном Глушковым.

- Антон Николаевич, доброе утро. Есть мнение, что проблема в том, что у нас нет четкой нормативной базы и ответственного министерства. Как вы считаете, какое министерство должно нести ответственность за долгострой, и что должно быть прописано в этой нормативной базе?

- Действительно если мы посмотрим ситуацию, то сейчас вопросами, связанными со строительством, занимаются у нас более 7 министерств. И в этой связи очень сложно определить крайнюю фигуру – за это отвечает и министерство финансов, более того, и бизнес сам разрабатывая проектную документацию, выполняя работу, тоже вовлечен в этот процесс.

- Сейчас в законе есть понятие «незавершенное строительство» и, соответственно, ответственность за это?

- Нет сейчас такого термина в принципе нет. Есть «объект незавершенного строительства», а объект «долгострой», который существует сейчас, нет (термина). И поэтому есть прямое поручение определить критерии: в каких случаях целесообразно достраивать объект долгостроя, а в каких гораздо дешевле просто демонтировать и построить аналогичный объект заново.

- Вот то о чем вы говорите сейчас, нередко можно увидеть особенно в регионах. И, конечно, у людей возникает вопрос: неужели дешевле начинать строительство заново, нежели достроить то, что уже практически построено?

- Даже на примере сюжета, который вы показывали, у нас за последние годы существенным образом поменялось законодательство, связанное не только с непосредственно конструктивной безопасностью зданий, но и все пожарные требования, требования санитарные. Когда касается социальных объектов, действительно, очень часто приспособить старый проект, который уже начат в реализации, к современным требованиям просто невозможно.

-  Все-таки я не совсем понимаю: есть же конкретная смета, конкретный человек подписывает эту смету, деньги государство выделяет, выделяет деньги немалые. Почему тот человек, который подписывал, он не несет персональную ответственность? Может быть, в этом весь корень зла?

- Наверное, здесь можно винить непосредственно экспертные организации, которые подтверждают достоверность сметной стоимости. Но я напомню, что у нас до последнего года все, что связано было с государственными контрактами, носило твердую фиксированную цену, и никоим образом инфляция даже не учитывалась в этом процессе. У нас с этого года только появился термин «дефлятор».

- Функционерам сложно. Но мы сейчас со стороны людей выступаем, которые живут в каких-то районах, где они ждут с нетерпением и видят, как строятся школа, садик… И вдруг всё это встало. И до слез жалко, что не дождались. Нужно, может быть, что-то прописать, чтобы до такого не доводилось?

- Во-первых, обязательно, как мы уже вначале сказали, определить термин – что такое долгострой юридически. И второй момент. Мы должны определить конкретное ответственное лицо за реализацию этого долгостроя. В моем понимании это должно быть, конечно, Министерство строительства Российской Федерации.

- Работа в этом направлении ведется?

- Да, работа в этом направлении ведется. У нас на протяжении, наверное, последнего полугода активно создается служба единого заказчика. Очень сложно обеспечить именно разработку качественной проектной документации, не обладая достаточной компетенцией. Укрупнение компетенций в лице введение института единого государственного заказчика, безусловно, должно уровень поднять проектной документации, исключить ошибки, обеспечить правильность принимаемых решений. И в этой связи количество долгостроя должно сократиться. Есть еще один момент, на который, наверное, надо обратить внимание. Уж очень часто у нас стоимость проекта подгоняют в ложе тех денежных средств, которые предусмотрены в бюджете на него. Это порочная практика. Объект должен стоить ровно столько, сколько он должен стоить в соответствии с проектной документацией, а не столько, сколько на него отвели средств бюджете.

- Спасибо. В студии утреннего эфира был руководитель комиссии Общественного совета при Минстрое России, президент Национального объединения строителей Антон Глушков.

# 08.12.2020 [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156) НОСТРОЙ. В Санкт-Петербурге состоялось окружное совещание, посвященное практике выдачи займов СРО своим членам

8 декабря 2020 года состоялось окружное совещание, посвященное практике выдачи займов СРО своим членам в Санкт-Петербурге. Мероприятие прошло под руководством координатора НОСТРОЙ по городу Санкт-Петербургу Александра Вахмистрова.

Как отметила в начале совещания директор Департамента реестра НОСТРОЙ Галина Бендрышева, по состоянию на 8 декабря 2020 года в целом по России 36 СРО выдали 111 займов на сумму 2,3 млрд рублей.

«С того момента, как НОСТРОЙ начал проводить окружные совещания по вопросам выдачи займов, то есть за последние две недели, количество выданных займов по России увеличилось на 16. Это около 168 млн рублей», - прокомментировала Галина Бендрышева.

В Санкт-Петербурге из 19 СРО региона 10 приняли решение о выдаче и 2 уже выдали займов на сумму 26 млн рублей (25 млн и 1 млн соответственно).

Далее в ходе совещания сотрудники НОСТРОЙ осветили основные проблемы и особенности практики выдачи займов СРО своим членам.

Так, о вопросах, касающихся взаимодействия с банками, рассказала финансовый директор НОСТРОЙ Светлана Кузнецова.

Директор Правового департамента НОСТРОЙ Виктория Панарина выступила с презентацией на тему: «Предоставление отчетности о выданных займах».

О том, как проводится финансовый анализ заявок и осуществляется контроль за целевым использованием средств, участникам рассказала финансовый аналитик НОСТРОЙ Евгения Плескушкина.

Председатель Экспертного совета НОСТРОЙ Алексей Белоусов рассказал о предложениях по корректировке Постановления Правительства №938, регулирующего выдачу займов СРО своим членам.

Заместитель исполнительного директора – директор Департамента информационных технологий и анализа данных НОСТРОЙ Валерий Карпов представил программное обеспечение для автоматизации учета предоставленных займов и оценки финансового положения членов СРО, разработанное Национальным объединением строителей.

Далее в ходе совещания представители региональных СРО поделились опытом выдачи займов и рассказали об основных трудностях, с которыми им приходится сталкиваться при реализации данной меры.

Как отметил директор Союза строителей «Газораспределительная система. Строительство» Андрей Сидоров, в саморегулируемую организацию всего поступило 13 заявок на получение займа, и один заем на сумму 1 млн рублей СРО уже выдала. Эти средства были направлены на выплату заработной платы.

«Что касается остальных заявок, то в основном, компании также интересует возможность направить средства на выплату заработных плат», - прокомментировал Андрей Сидоров.

Среди основных проблем, которые отметили представители СРО Санкт-Петербурга: сложности с согласованиями трехсторонних соглашений с банками, длительные сроки сбора необходимой документации, в том числе, получения справок из налоговых органов, сложности с проведением финансовой оценки заемщиков. Некоторые СРО приняли решение не выдавать займы в связи с рисками, связанными с невозвратом и в связи с этим, возможной утерей статуса СРО.

Как отметил исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин, вопрос, касающийся невозврата займов на данный момент рассматривается Ростехнадзором и Минстроем России. В частности, обсуждается возможность уменьшения компенсационных фондов (не ниже минимума) без дополнительных взносов со стороны членов СРО в случае невозврата займов.

«Если бы мы отточили применение этой меры, она могла бы стать постоянной, чтобы компенсационные фонды СРО не лежали мертвым грузом, а работали на благо строительных компаний, - добавил в завершение совещания Александр Вахмистров. -  Антикризисное мероприятие могло бы стать нашей повседневной практикой».

# 10.12.2020 НОСТРОЙ Новости. На совместной пресс-конференции Профсоюза садоводов России и НОСТРОЙ обсудили законопроект о комплексном развитии территорий

9 декабря 2020 года в пресс-центре информационного агентства «Росбалт» состоялась совместная пресс-конференция Профсоюза садоводов России и Национального объединения строителей на тему: «Законопроект о комплексном развитии территорий. Диалог сторон».

Участники пресс-конференции обсудили принятый Госдумой в сентябре 2020 года в первом чтении законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ (о совершенствовании института комплексного развития территорий и механизмов расселения аварийного и ветхого жилья)».

Председатель Профсоюза садоводов России Людмила Голосова акцентировала внимание на плохом урегулировании вопросов компенсаций, которые должны быть проведены в адрес граждан при реализации данного законопроекта.

Генеральный директор ООО «КрымЗемСтрой» Татьяна Панкова осветила проблемы садоводческих товариществ в Крыму и Севастополе, попросив обратить особое внимание на эти два региона.

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз согласился с тем, что законодательство на этих двух российских территориях на сегодняшний день применяется достаточно вольно. Зачастую это связано с существовавшим ранее переходным периодом после присоединения к территории России и выхода из состава юрисдикции украинского законодательства.

Говоря о законопроекте в целом, Антон Мороз отметил, что при доработке законопроекта о комплексном развитии территорий необходимо и важно обеспечить баланс интересов правообладателей территорий, государства, муниципалитетов и застройщиков, реализующих проекты КРТ.

«В течение октября-ноября этого года рассматриваемый законопроект прошел максимально возможное публичное обсуждение. Профессиональные, экспертные и предпринимательские сообщества изучили документ и направили свои замечания и дополнения разработчикам. Сейчас нужно дождаться доработанной редакции. А по вопросу учета интересов садоводческих и огороднических товариществ считаю, что необходимо подготовить перечень предложений по доработке законопроекта и направить в ответственный комитет Госдумы», - прокомментировал вице-президент НОСТРОЙ.

Антон Мороз также озвучил предложения НОСТРОЙ относительно данного законопроекта. Так, в отношении общих положений Национальное объединение строителей предлагает доработать сформулированные в законопроекте нормы о создании целостного механизма КРТ, определить единый перечень и признаки объектов, подлежащих включению в границы территории КРТ, включив в него, в частности, объекты ИЖС, жилые дома блокированной застройки, садовые дома и т.д., закрепить возможность сочетания различных видов объектов на территории КРТ.

Кроме того, по мнению вице-президента НОСТРОЙ, целесообразно предусмотреть в законопроекте норму, в соответствии с которой на застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, могут быть расположены помимо многоквартирных домов, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие их функционирование, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Их включение в границы такой территории должно допускаться по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством РФ. Антон Мороз также отметил, что НОСТРОЙ уже предложил исключить из законопроекта нормы об установлении минимального процента площади территории КРТ (согласно законопроекту – 50%), которую должны занимать определенные законопроектом объекты недвижимости.

Также вице-президент НОСТРОЙ подчеркнул, что законопроект в значительной части затрагивает сферу имущественных и жилищных прав граждан. Национальное объединение строителей предлагает исключить из законопроекта положения, ограничивающие возможность реализации КРТ по инициативе правообладателей незастроенных земельных участков, находящихся в частной собственности, закрепить в законопроекте положения об обязанности органа местного самоуправления заключить договор КРТ с правообладателями объектов недвижимости – инициаторами КРТ. В данном случае должен быть закреплен исчерпывающий перечень оснований для отказа в заключении договора КРТ в таком случае. Также целесообразно установить критерии включения смежных земельных участков в территорию комплексного развития по инициативе правообладателей и установить обязанность соответствующих органов такое решение согласовать в случае соблюдения установленных требований.

Антон Мороз также констатировал, что законопроектом необоснованно ограничиваются полномочия органов местного самоуправления в области развития территорий.

«Принятие решений о КРТ органами государственной власти субъектов РФ вместо органов местного самоуправления может привести к усложнению и затягиванию процессов подготовки решений о КРТ в крупных муниципальных образованиях, в которых уже организована работа по реализации проектов КУРТ, к возникновению конфликтов между органами государственной власти российских субъектов и органами местного самоуправления, что негативно скажется на городском развитии», - резюмировал вице-президент НОСТРОЙ.

Поэтому предлагается исключить из законопроекта положения, лишающие органы местного самоуправления полномочий по принятию решений о КРТ.

Затрагивая земельные вопросы, Антон Мороз предложил в этой части расширить перечень объектов, для размещения которых правообладателям, реализующим проекты КРТ, могут предоставляться земельные участки из государственной или муниципальной собственности, устранить противоречие между законопроектом и ЗК РФ в части возможности предоставления застройщику земельных участков в границах территории КРТ как в собственность, так и в аренду, предусмотреть в законопроекте положения, позволяющие застройщику передавать права по договорам аренды земельных участков, предоставленных для КРТ и образованных их них земельных участков при условии передачи прав и обязанностей по договору КРТ.

Поднимая тему интересов застройщиков, Антон Мороз внес предложение ограничить применение предлагаемых законопроектом требований к опыту застройщика случаями создания многоквартирных домов.

«При этом целесообразно установить отбор инвестора для реализации проектов КРТ через конкурс, а не аукцион, установить порядок проведения такого конкурса, определив в законе возможные критерии отбора. Предусмотренное законопроектом требование к наличию у застройщика опыта строительства многоквартирных домов может быть установлено в качестве одного из критериев конкурса», - объяснил вице-президент НОСТРОЙ.

Кроме того, нужно ограничить право уполномоченного органа на односторонний отказ от договора случаями существенных нарушений договора застройщиком и закрепить положения, позволяющие застройщику продолжать реализацию проекта КРТ в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в случае одностороннего отказа одной из сторон от договора в установленных законом случаях, заключил Антон Мороз.

В свою очередь Людмила Голосова акцентировала внимание на том, что садоводческие товарищества, в основном, находятся вблизи городов, и если по какой-то причине их территория изымается, то ее необходимо возместить такой же, равноценной.

# 10.12.2020 АНСБ Уральские СРО выдали в качестве займов из своих компфондов почти все, что могли выдавать

*По материалам пресс-службы НОСТРОЙ.*

Почти 900 млн рублей из 1,1 млрд рублей, потенциально предназначенных для выдачи займов СРО своим членам, уже выдали саморегулируемые организации Уральского федерального округа.

9 декабря с.г. в Уральском федеральном округе состоялось окружное совещание, посвященное практике выдачи займов СРО своим членам. Мероприятие прошло под руководством координатора НОСТРОЙ по Уральскому федеральному округу Юрия Десяткова.

Уральский федеральный округ - лидер среди округов по объемам выданных средств: 4 СРО УФО выдали займы на сумму более 884 млн рублей. Потенциал УФО по выдаче составляет 1,1 млрд рублей. Отметим, что в целом на территории округа функционируют 11 СРО, 6 из них на общих собраниях приняли решение о возможности выдачи займов своим членам, и только 4 приступили к реальной работе на этом направлении.

В ходе совещания представители региональных СРО поделились опытом выдачи займов и рассказали об основных трудностях, с которыми им приходится сталкиваться при реализации данной меры.

Так, **Наталья Разумова**, директор департамента права ССК УрСиб (СРО – лидер по сумме выданных средств), отметила, что саморегулируемая организация уже выдала займов на сумму 506 млн рублей и еще 1 млн планируется выдать в ближайшее время. В целом, у ССК УрСиб 14 договоров о выдаче займов находятся на данный момент в работе. Первый возврат ожидается получить в январе 2021 года.

«История с займами – это проверка на зрелость всей системы саморегулирования. И хотя по некоторым вопросам работа ведется пока что в ручном режиме, они все решаемы», - прокомментировала Наталья Разумова.

По словам **Юрия Чумерина,** директора Ассоциации «СРО «Союз Стройиндустрии Свердловской области» (СРО выдала 175 млн рублей), из 15 заявок о выдаче займов саморегулируемая организация на данный момент удовлетворила 7.

«Это заявки от тех организаций, в которых мы уверены на 100%, и по которым у нас нет сомнений, что деньги будут возвращены, - прокомментировал Юрий Чумерин. – Однако, стоит отметить, что по остальным заявкам финансовое состояние компаний вызывает большие вопросы».

**Олег Алчинов**, генеральный директор СРО «Союз строителей Югры» (выдала займы на сумму 120 млн рублей), саморегулируемая организация начала проводить предварительную работу по вопросу выдачи займов еще до проведения общего собрания, в том числе по взаимодействию с банками и информированию своих членов.

«Первый заем мы выдали в октябре, на данный момент работа продолжается – мы планируем выдать средства еще в декабре, и в целом, выступаем за продление данной меры», - добавил Олег Алчинов.

Как отметила**Елена Катаева**, заместитель директора по развитию и контролю Союза «СРОСТО» (СРО выдала займы на сумму 82 млн рублей), с августа 2020 года саморегулируемая организация рассмотрела несколько заявок о выдаче займов, но пока что был выдан 1 заем на завершение строительства многоквартирного дома.

«В качестве залога заемщиком была предоставлена земля и недвижимое имущество», - добавила Елена Катаева.

Основная проблема, беспокоящая СРО при реализации данной меры поддержки – риски, связанные с невозвратом займов. В настоящий момент, согласно положениям Градостроительного кодекса, в случае утраты части компенсационного фонда члены СРО обязаны восстановить его до первоначального уровня. Ростехнадзор, осуществляющий контроль за деятельностью СРО, именно так трактует ситуацию с невозвратом выданных займов. Поэтому многие СРО просто не хотят рисковать компенсационным фондом обеспечения договорных обязательств, тем более, что из него возможны выплаты в случае срыва госконтрактов членами СРО.

Исполнительный директор НОСТРОЙ **Виктор Прядеин** отметил, что Национальное объединение строителей готово в индивидуальном порядке помогать саморегулируемым организациям рассматривать потенциальных заемщиков и проводить оценку финансового состояния строительных компаний. Он также добавил, что вопрос, касающийся невозврата займов, на данный момент рассматривается Ростехнадзором и Минстроем России. В частности, обсуждается возможность уменьшения компенсационных фондов (не ниже минимума) без дополнительных взносов со стороны членов СРО в случае невозврата займов.

Отметим, что по состоянию на 9 декабря 2020 года в целом по России 36 СРО выдали 115 займов на 2,4 млрд рублей. Ни одного займа не выдали СРО Северо-Западного федерального округа, 2 займа выдали 2 петербургские СРО и 4 – 2 московские СРО.

Отметим также, что потенциально СРО могут выдать своим членам займы более, чем на 20 млрд рублей.

# РАЗНОЕ

# 04.12.2020 За-Строй.РФ. Мост на Сахалин таки построят

*Глава РЖД заверил, что, по крайней мере, железнодорожный мост с материковой части России на остров будет возведён. Вопрос только в сроках…*

Председатель госкорпорации развития, а проще говоря, банка ВЭБ Игорь Шувалов на сессии Первого Евразийского конгресса, где выступал модератором, спросил у генеральный директор РЖД Олега Белозёрова: «Мост на Сахалин будет построен или нет?». И услышал ответ: «Игорь Иванович, будет построен. Вопрос – когда?».

Господин Шувалов рассказал, что встречается с большим количеством предпринимателей, которые развивают свою товарную номенклатуру и имеют запрос на всё большую мощность портовой инфраструктуры на Дальнем Востоке: «И это не только Приморский край. Так, ожидают они, что в ближайшее десятилетие потребуется значительно больших мощностей. Это, соответственно, будет много нагрузки на железную дорогу».

Господин Белозёров отметил на это, что РЖД не останавливаются в работе над проектом моста на Сахалин и подготовили технико-экономическое обоснование: «Там, действительно, большое количество специальных изысканий нужно было сделать, мы их прошли. Экономика на сегодняшний момент говорит о том, что изменились потоки и востребованность растёт кратно. Сейчас мы эти два механизма совместим, и, я надеюсь, что мы придём к Вам за помощью, поскольку проект видим. С другой стороны, он абсолютно экономически окупаем, исходя из других грузов, не из тех, из которых мы изначально исходили».

Вопрос о строительстве стационарной переправы на Сахалин неоднократно поднимался с середины XX века. Проект тоннеля между Сахалином и материком задумывался ещё в 50-х годах прошлого столетия, но тогда реализовать его не удалось. В 2007-ом вопрос о соединении берегов мостом или тоннелем подняли вновь. В июне 2018 года Президент России Владимир Путин отметил важность перехода для жителей Сахалина, а в сентябре указал, что реализация проекта существенным образом раскроет потенциал портов острова, но нужно понять объём перевозок. Стоимость проекта предварительно оценивалась примерно в 540 миллиардов рублей.

# 08.12.2020 За-Строй.РФ. Всему виной отраслевая реформа?

Она, по мнению бизнес-омбудсмена, оставила малые и средние города без стройки, повысив цены за квадратный метр жилья

Уполномоченный при Президенте России по защите прав предпринимателей Борис Титов считает, что цены на жильё в новостройках растут отнюдь не только из-за льготной ипотеки. Они увеличиваются только в крупнейших мегаполисах, в то время как в сотнях малых городов жильё не строится вообще. Причиной этого является реформа строительства, в ходе которой долевое участие заменено на проектное финансирование. Она привела к росту издержек застройщиков, массовому уходу с рынка небольших компаний, и как следствие – к крайней неравномерности развития жилищного рынка и его монополизации.

И, конечно же, Борис Юрьевич оперирует данными известного РАСКа: мол, новостройки сегодня возводятся лишь в 308-ми городах страны из 1.117-ти. В остальных 809-ти городах (в которых проживает 24 миллиона россиян) не строят ничего. В 24-х субъектах Федерации объёмы ввода нового жилья нулевые или символические.

Господин Титов подчёркивает: система проектного финансирования заработала только в крупных городах, где застройщики могут рассчитывать на хорошую прибыль. По данным ЦБ, 45% кредитов выдано в Москве, 10% – в Московской области, 7,5% – в Санкт-Петербурге. Остальные 37,5% приходятся сразу на 69 регионов. В 13-ти субъектах страны проектное финансирование не выдаётся вовсе.

В системе аккредитованы 97 банков, однако на деле проектное финансирование предоставляют лишь 23 из них, а в регионах застройщики, как правило, могут получить кредиты только от первой пятерки крупнейших банков.

И цены на жилье, соответственно, растут в крупнейших городах. Заметнее всего – в Москве (+16,5%), Московской области (+16,4%), Санкт-Петербурге (+13,1%).

По мнению Бориса Титова, Правительству России, если оно заботится о решении социальных задач, стоило бы более активно предоставлять застройщикам в регионах гарантии, предоставляющие необходимое обеспечение под кредиты банков.

Что касается самого банковского кредитования, то омбудсмен считает необходимым смягчать критерии кредитоспособности заёмщиков, снижая требования по рентабельности проекта и минимальной доле застройщика в инвестициях собственным капиталом.

Помимо этого, в числе готовящихся от имени уполномоченного предложений – докапитализация АО «Дом.РФ» для расширения объёма гарантий и смягчения нормативов обязательного резервирования. Это должно привести к снижению средневзвешенной ставки кредитования в 2 раза по сравнению с нынешними 8-10%.

В адрес Банка России планируется направить предложения ограничить банковские комиссии и обязать банки рассчитывать действительную ставку кредита с их учётом. Запретить банкам обязывать заёмщика обеспечивать открытие в этом же банке расчётных счетов всех его подрядчиков. Ограничить срок согласования банком документации по проекту на оплату поставщикам и подрядчикам.

«Жилищный рынок в России перекошен, – резюмировал господин Титов. – И Банк России, и Правительство имеют все возможности, чтобы внести свою лепту в устранение этих перекосов. Излишние затраты на получение проектного финансирования – лишь часть проблемы, не менее важна борьба с завышением стоимости подключения к инженерным сетям, иными административными издержками отрасли».

# 08.12.2020 ЕРЗ. У половины россиян нет средств не только для покупки жилья по ипотеке, но и для внесения первоначального взноса

*Таковы результаты исследования, проведенного финансовым маркетплейсом*[*Юником24*](https://unicom24.ru/)*, сообщил ТАСС. В опросе приняли участие порядка 900 человек в возрасте от 25 до 50 лет из 45 субъектов РФ.*

В материалах исследования говорится, сообщает информагентство, что при снижении [ставки ИЖК](https://erzrf.ru/news/eksperty-dostupnost-zhilya-po-ipoteke-snizhayetsya-k-kontsu-goda-stavki-vyrastut-do-75-a-v-pervom-kvartale-novogo-goda--do-77?search=%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%98%D0%96%D0%9A) граждане РФ стали чаще рассматривать вопрос приобретения жилья по госпрограмме [льготной](https://erzrf.ru/news/eksperty-programmu-lgotnoy-ipoteki-mogut-svernut-ranshe-namechennogo-sroka-a-alternativy-ne-predlozhat?search=%D0%BB%D1%8C%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9) ипотеки на новостройки под 6,5% годовых.

 При этом порядка 50% опрошенных отметили, что [не имеют](https://erzrf.ru/news/boleye-60-rossiyan-ne-mogut-ili-ne-khotyat-pozvolit-sebe-ipoteku?search=60) средств не только для покупки жилья в ипотеку, но и для внесения первоначального взноса по ней.

Из них половина признали, что способны закрыть потребность в улучшении жилищных условий за счет продажи текущего жилья или за счет госвыплат (в большинстве случаев — материнского капитала).

Другая любопытная тенденция, выявленная в ходе опроса: готовность 25% опрошенных, планирующих взять ипотеку, использовать в качестве первоначального взноса по ней дополнительно оформленный потребительский кредит.

10% респондентов предположили, что этот вариант имеет право на существование, а вот 65% с ними не согласны.

Среди опрошенных граждан, уже взявших ипотеку, доля тех, кто изыскал первоначальный взнос по ней за счет дополнительного потребительского кредита, находится в пределах 6%.

За пять лет этот показатель вырос более чем в 1,5 раза, подчеркивают авторы исследования.

По мнению генерального директора бюро кредитных историй [«Эквифакс»](https://www.equifax.ru/) **Олега Лагуткина**, использование заемных средств (потребительского кредита) в качестве источника первоначального взноса по ипотечному кредиту — это крайне негативный сценарий получения ипотечного кредита.

«Мировая и российская статистика показывают, что при первоначальном взносе менее 10% от стоимости приобретаемой недвижимости, риск выхода на просрочку увеличивается более чем в два раза по сравнению с первоначальным взносом 20—25%», — [подчеркнул](https://tass.ru/nedvizhimost/10168063) эксперт.

Генеральный директор коллекторского агентства [«Национальная служба взыскания»](https://nrservice.ru/company/) **Роман Волосников** обратил внимание на значительное увеличение ежемесячных трат тех ипотечников, кто решился в качестве первого взноса использовать потребительский кредит.

«Если мы говорим об условной сумме в 500 тыс. руб. [сумма потребительского кредита*—***Ред**.], то ежемесячный платеж будет превышать 15 тыс. руб. в месяц», — подсчитал эксперт.

Но к данному кредиту прибавится ежемесячный платеж по будущей ипотеке, который достигает, условно, 21—22 тыс. руб., — добавил он. — Таким образом, на погашение обязательств семья в месяц будет тратить порядка 37 тыс. руб. по самым скромным подсчетам», — заключил Волосников.

# 08.12.2020 АНСБ. В Москве создадут цифровой дубликат строек по данным с костюмов работников

В Москве проводится эксперимент по созданию цифрового дубликата строек с помощью специального костюма работника и программно-аппаратного комплекса, сообщила пресс-служба столичного департамента градостроительной политики.

"Эксперимент по внедрению технологии цифрового дублирования деятельности работников на стройплощадке, которая может существенно повысить производительность труда, проводится в столице. На сегодняшний день уже разработан специальный костюм работника и программно-аппаратный комплекс, предназначенные для цифрового дублирования деятельности работников", — говорится в сообщении.

Пилотной площадкой станет стройка на Открытом шоссе в районе Метрогородок. Эксперимент начнется в ближайшее время и продлится до второго квартала 2021 года.

Цель — создать цифровой дубликат деятельности работников на стройке и в итоге повысить производительность труда, сократить потенциальные риски и количество несчастных случаев на производстве и более точно следовать служебным заданиям.

Также собранные статистические данные помогут предотвратить отставание от графика или предсказать его опережение.

# 08.12.2020 АНСБ. Цифровизация Росреестра обойдется в 33 миллиарда рублей

Росреестр направил в правительство программу цифровой трансформации службы на ближайшие три года, ее стоимость оценивается в 33 миллиарда рублей, сообщила газета "Коммерсант".

Как написало издание, Росреестр планирует в 2021 году создать витрину данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Там пользователям Единого портала госуслуг (ЕПГУ) будут доступны выписки и регистрация недвижимости, а в перспективе — и регистрация ипотеки.

Ожидается, что в 2023 году на ЕПГУ будет доступно 96% услуг по получению выписки и 93% — по регистрации ипотеки, что позволит перераспределить сотрудников на другие задачи.

Кроме того, предполагается формирование в витрине данных цифровых профилей правообладателей и цифровых паспортов территориальных зон благодаря автоматизации взаимодействия с информсистемами других ведомств (ЗАГС — о смерти правообладателя, ФССП — об арестах имущества).

Издание уточняет, что наиболее масштабные работы в рамках цифровой трансформации предусматривают создание в 2021 году импортозамещенной геоплатформы стоимостью в 10 миллиардов рублей за три года. Здесь подразумевается запуск единой электронной картографической основы и федерального портала пространственных данных, которые консолидируют разрозненные пространственные данные и позволят, по сути, создать "цифровую модель" РФ.

# 08.12.2020 Минстрой [НОВОСТИ](https://minstroyrf.gov.ru/press/?d=news). Россия на Конференции ООН поделилась опытом создания Центров управления регионами

С 7 по 9 декабря в Женеве в формате видеоконференцсвязи проходит 11-я Конференция Сторон Конвенции о трансграничном воздействии промышленных аварий. Страны обсудят способы предотвращения и ликвидации последствий происшествий, которые могут привести к загрязнению окружающей среды, в том числе водоснабжения. Главой российской делегации выступил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Максим Егоров.

Одним из пунктов повестки стало обсуждение мероприятий, которые предпринимает каждая из стран для обеспечения промышленной безопасности, для устранения последствий аварий, а также для укрепления межгосударственного диалога в этой сфере. Максим Егоров в своем выступлении обратил внимание на важность предотвращения воздействия чрезвычайных ситуаций на систему водоснабжения и на городскую среду.

«Аварии, затрагивающие водоснабжение, вызывают особое беспокойство, ведь от доступности чистой воды напрямую зависят жизни людей и экологическая обстановка, а водные ресурсы ограничены. Помимо этого, последствия таких происшествий растут в геометрической прогрессии. По этой причине главная задача каждого государства — это предотвращение промышленных аварий в принципе, и по такому пути движется и Россия. Одно из решений, соответствующих такому подходу, — это создание Центров управления регионами (ЦУР). Они были созданы в каждом субъекте страны было по поручению президента, работы завершились к 1 декабря», — рассказал Максим Егоров.

ЦУР — это единый пункт мониторинга. В него круглосуточно поступают и оперативно обрабатываются проблемные вопросы по всем направлениям, связанным с жизнью региона, в том числе анализируются обращения граждан в социальных сетях. По сути, в них концентрируется вся информация по региональному и городскому хозяйства. При этом центры работают не только на своевременное реагирование на проблемы или чрезвычайные ситуации, но и на прогнозирование и недопущение таких ситуаций в будущем.

Как отметил замминистра, практика создания ЦУРов помогает достижению двух Целей устойчивого развития ООН — 6-ой, обеспечению наличия и рационального использования водных ресурсов и санитарии для всех, а также 11-ой, обеспечению открытости, безопасности, жизнестойкости и экологической устойчивости городов и населенных пунктов.

Конвенция о трансгранином воздействии промышленных аварий Европейской Экономической Комиссии ООН (ЕЭК ООН) была принята в 1992 году и вступила в силу 2000 года. Она направлена на содействие международному сотрудничеству в области предупреждения, оперативного реагирования и устранения последствий промышленных аварий, защиты от их влияния населения, имущества и окружающей среды. К Конвенции присоединились более 40 стран.

# 10.12.2020 АНСБ. Льготная ипотека подтолкнула к росту рынок цемента

Реакция рынка строительных материалов на пандемию и её долгосрочные последствия стала главным вызовом для цементной отрасли в 2020 году.

Предварительно оценивая итоги работы, Союзцемент отмечает, что производство и потребление в России цемента, основного строительного материала, снизилось значительно, однако катастрофических последствий COVID-19 удалось избежать. Ключевую роль для поддержки отрасли сыграла программа комплексной государственной поддержки экономики, объявленная Президентом России Владимиром Путиным, которая включала антикризисные мероприятия для системообразующих предприятий, социальные инициативы и финансовые механизмы поддержки, в частности, льготную ипотеку, а также меры, направленные на достижение целей национального проекта «Жилье и городская среда». Необходимо также отметить принятые решения для снижения инфляции и сохранения низкой ключевой ставки - повышение доступности кредитов как для населения, так и для бизнеса благотворно сказалось на всей строительной отрасли.

Цементной промышленности удалось переломить негативные тенденции, проявившиеся после роста потребления цемента в I квартале на 6,4% к аналогичному периоду 2019 года. Вместо планового раскрытия рынка в апреле потребление сократилось на 17,9% к прошлому году, а по итогам всего II квартала показало снижение на 11,7%. Рассматривалась возможность негативного сценария с падением объемов более 10% по итогам года. Следует отметить, что помимо эффектов пандемии, цементная отрасль переживает сложный период на протяжении ряда лет: за период с 2015 по 2018 год потребление цемента снизилось более чем на четверть, лишь в 2019 году был отмечен рост рынка, а 2020 год стал очередным тяжелым испытанием. В целом по стране задействована лишь половина существующих производственных мощностей.

Тем не менее, благодаря антикризисным мерам уже с мая темпы падения начали сокращаться, а к завершению строительного сезона отрасль вышла на месячные показатели, сопоставимые с прошлым годом. Предварительно снижение объемов производства в 2020 году можно оценить в 4%, при этом в разной степени пострадали все федеральные округа страны: от -1% в Приволжском до -6% в Центральном и -8% в Южном.

«Программа льготных ипотечных кредитов по ставке 6,5% годовых на покупку жилья в новостройках, которая стартовала в апреле, позволила не только поддержать граждан, решивших улучшить свои жилищные условия, но также и строительный сектор, производство стройматериалов, логистические компании, а также рынок труда. Сохранив загрузку мощностей, цементные предприятия продолжили отчисление налогов и иных выплат в бюджеты всех уровней, что также является подтверждением эффективности антикризисной меры», - отметил исполнительный директор Союзцемента Дмитрий Сапронов.

# 10.12.2020 За-Строй.РФ. Диалектика мздоимства

*Уровень коррупции в нашей стране остаётся высоким, но уже само созерцание представителей правящей элиты в СИЗО оказывает замечательный терапевтический эффект для социального организма*

Вчера весь цивилизованный мир отмечал Международный день борьбы с коррупцией. В этот день, 9 декабря 2003 года, в мексиканском городе Мерида на политической конференции высокого уровня была открыта для подписания Конвенция ООН против коррупции (принята Генеральной ассамблеей ООН 31 октября 2003 года). Согласно оценкам Всемирного банка, ежегодно в мире расточительно расходуется один триллион долларов. По данным Международного валютного фонда, коррупция ежегодно стоит мировой экономике порядка 1,5 триллиона долларов, или 2% от глобального ВВП.

Во всём мире борьбу c этим злом ведут по-разному. Цивилизованные американцы, например, справились с коррупцией радикально, легализовав её под названием лоббизма и попросту исключив из своего понятийного аппарата. Братья-китайцы проводят шоковую терапию, периодически устраивая показательные расстрелы особенно отличившихся мэров, министров и партийных чиновников. Россия, как всегда, идёт своим, непростым путём.

Глубоко в природе русского человека уживаются два, казалось бы, противоположных желания. Это уважение к сильному государству и жажда справедливости. С государством всё, в общем-то, понятно. Без жёсткой централизованной власти выжить на колоссальной территории, где по полгода стоит мороз и расстояния измеряются неделями пути, просто невозможно. Несколько раз за свою историю пробовали – не понравилось. Но при этом понятие «государства», которое живёт не по моральным заповедям, а по нормам законам, как-то слабо коррелирует с понятием «справедливости». Какая может быть справедливость у чиновника из приказной палаты с масляными глазками и пером за ухом? Никакой. Так возникает парадокс. Диалектика.

И разрешается этот парадокс в очень неожиданной фигуре. А именно, в фигуре сидящего коррупционера. То есть простой смертный, затюканный работой, коммуналкой и транспортным стрессом смотрит на какого-нибудь условного экс-министра улюлюкина или экс-губернатора фурункула, и в душе его это диалектическое противоречие переходит в синтез. В гармонию. Потому что становится понятно, что, во-первых, сильное государство наличествует и может заставить ответить за свои делишки даже очень высокопоставленных персонажей. А во-вторых, что справедливость всё-таки есть, и сажают не только хрестоматийного Васю за мешок картошки, но и вполне себе реального заместителя губернатора за откат строительной фирме.

Поэтому тема борьбы с коррупцией для нашей страны важна, как ничто другое. Это важнейшее условие социального договора, который скрепляет наше общество. Пока государь будет периодически сажать вороватых бояр – на колья или хотя бы на нары, кредит народного доверия ему гарантирован. Когда бояре сами садятся на шею тягловому люду – существование государя и государства становится уже обременительно и бессмысленно.

Немецкая пропаганда с её классическим тезисом «комиссар врёт» пыталась бить именно в эту, такую болезненную для нашего мировоззрения, точку. Потом на наших глазах, эту же тему оседлала оппозиция, с её тонким политическим чутьём и грамотными консультантами. Долгое время только господа оппозиционеры и скакали на антикоррупционном коньке-горбунке, собирая вокруг себя толпы сторонников. Над дворцами министров порхали армии дронов, размахивающие руками марионетки кривлялись в своих ютуб-каналах, благородная аудитория столичных хипстеров благородно негодовала. Долго так продолжаться не могло и власть методично и аккуратно стала брать повестку в свои крепкие руки. Начали, как это ни забавно, с тех же оппозиционеров, за которыми неожиданно выяснились разные кировлесские шалости и театральные распилы.

Народу понравилось, и процесс пошёл на бис. Силовики ловили директоров строительных холдингов и своих же коллег-полковников, министров и губернаторов, депутатов и мэров, эффектно вытаскивали из-за границы беглых олигархов (господин Полонский не даст соврать), пачками возбуждали уголовные дела и многие из них доводили не только до судебных заседаний, но и до реальных сроков. Не то, чтобы простые россияне сильно плохо относились к какому-нибудь отдельно взятому Реймеру, Хорошавину или Гайзеру, но само созерцание представителей правящей элиты в камере СИЗО оказывает замечательный терапевтический эффект для социального организма.

А что же получается по факту, если говорить не на уровне идей и образов, а шершавым языком статистики? Как рассказал накануне «праздника» генеральный прокурор России Игорь Краснов, уровень коррупционной преступности в нашей стране остался на протяжении последних лет практически неизменен и составляет около 30-ти тысяч преступлений ежегодно. Например, на 1 октября сего года таких преступлений выявлено 26.311, так что к Новому Году господа коррупционеры сумеют выйти на привычную планку.

По мнению генпрокурора, с учётом высокой латентности таких правонарушений приведённые цифры больше свидетельствуют не о фактической динамике, а о высокой активности правоохранителей, которые противостоят взяточничеству, злоупотреблениям должностными полномочиями, мошенничеству госслужащих и так далее.

Процитируем господина Краснова:

И вот здесь я бы сказал, что наша задача состоит в том, чтобы не столько ужесточить ответственность, сколько укоренить в сознании коррупционеров мысль о её неотвратимости.

Неотвратимость – это, конечно, важный принцип для торжества любого закона, будь он хоть уголовным, хоть гражданским. Но для того, чтобы его добиться, взяточников ещё надо как-то обнаружить. И здесь, по скромному мнению, которое прозвучало в стенах нашей редакции, больше шансов победить коррупцию имеет премьер Михаил Мишустин со своими программистами и серверами, чем прокуратура с орлами на погонах и статьями кодекса.

Сомневающиеся и веселящиеся да вспомнят про то, как буквально на наших глазах был практически полностью побеждён обнал. Тысячеглавая гидра из банкиров, обнальщиков и их клиентов казалась бессмертной, но смерть её пришла откуда никто не ждал. Простое переведение всей отчётности в цифру превратило каждое предприятие в препарат под микроскопом на столе у налогового инспектора. Гигантский обезличенный калькулятор заставил всех показать реальные поступления, сделав схемы по выводу налички более дорогими, чем законное трудоустройство сотрудников с выплатой налогов. Одно только введение самозанятости вывело из тени триллионы рублей, которые пошли на пополнение бюджета, нацпроекты и социальные программы.

Власти такое решение наверняка должно было понравиться. А человек, имеющий в руках молоток, на любую проблему будет смотреть, как на гвоздь. Очевидно, что и с коррупцией будут бороться цифровыми методами, через перевод всего и вся в электронную форму с дальнейшим анализом через беспристрастные алгоритмы, от которых не спрятаться, ни скрыться. Это понимают по обе стороны баррикад. Перед нами уже встаёт в полный рост высокотехнологический мздоимец, с кошельком в биткоинах и анонимайзерами на каждом электронном устройстве.

Поэтому так и будем дальше жить и бороться, на практике разрешая сложные диалектические вопросы справедливости и выгоды. Давя в себе потенциального взяткодателя, а в ближнем своём потенциального взяткополучателя. Под неусыпным надзором государева ока, которое всё более похоже на объектив видеокамеры с нейронной сетью на выходе.

# СТАТЬИ, ИНТЕРВЬЮ

# 08.12.2020 ИА Строительство. Индивидуальное жилищное строительство должно быть одновременно индивидуальным и поточным

*Чтобы лучше разобраться в современных событиях, всегда полезно спросить мнение профессионала*

*2020 год получается очень сложным,  а значит и противоречивым.  Многие тенденции и события еще только предстоит осмыслить и понять их влияние на ближайшие годы. Мы попросили ветерана строительной отрасли, бывшего вице-премьера и руководителя Госстроя России, а ныне президента Ассоциации строителей России Николая Кошмана поделиться некоторыми своими мыслями.*

**- Николай Павлович, на очередном госсовете, что прошел в октябре, президент Владимир Путин поручил банкам России подготовить до 1 июля следующего года ипотечную программу для ИЖС. Как вы считаете, для массового строительства частных домов достаточно только решить вопрос с ипотекой? Или нужно провести еще определенную перестройку строительной индустрии и архитекторов, развернуть индустрию в сторону и частного домостроения?**

- Ипотека – это серьезная школа, к которой надо очень серьезно готовиться. Почему идет ипотека, скажем, в Соединенных Штатах Америки? Они строят жилые дома, в основном это плита ОСБИ, она очень дешевая. Тем самым растет спрос на строения. А если он есть, то есть и предложение, начинает работать рынок.  У нас практически эта вся система работает путем силового давления.  Президент   дал поручение председателю ЦБ  Набиуллиной, руководителю Сбербанка  Грефу, еще кому-то. И они с помощью административных мер внедряют этот механизм, искусственно устанавливают проценты по кредитам.  Надо бы  сделать то, о чем я когда-то говорил в присутствии Никиты Хрущева, который запустил индустриальное домостроение. Вопрос с ипотекой должен рассматриваться сейчас таким образом, чтобы мы решили проблемные зоны.  Это бюджетники: учителя, врачи, работники культуры,  бездомные дети-сироты.

**-  То есть в ипотечную льготную программу должны быть включены эти  категории людей?**

- Конечно. У нас же как сейчас? Ипотека  в первую очередь для состоятельных людей. Они же,  в том числе с ее помощью  уже обеспечили  жильем и себя, и  своих детей, и даже внуков. А вот при том уровне заработной  платы, которые получают бюджетники, рассчитывать на ипотечное кредитование  сложно. Поэтому  надо бы по-хорошему разобраться с вопросами ценообразования, сметного нормирования, разобраться с промышленностью  стройматериалов. Я ни раз говорил, что следует забрать у Минпрома эту отрасль, ему и без того есть чем заниматься.  А когда будет это сделано, появится больше возможностей работать отрасли эффективней. В том числе снижать  себестоимость. Я говорю о большой номенклатуре изделий: трубах, газобетоне, фиброцементной плите, гидроизоляции и т.д.  То есть практически мы должны создать такие условия,  когда наши ученые, - а они еще к счастью еще  есть, сумеют создать более эффективные технологии производства, чтобы себестоимость строительства отвечала бы финансовым возможностям этих категорий граждан.

**- Из ваших слов вытекает, что частное домостроение  все-таки было бы поставлено на поток?**

- Конечно. Что такое газобетон сейчас? Мы, допустим, решили дом построить, есть проекты, их много, выбираем предположим двухэтажный дом, 170 квадратных метров. Дальше смотрим. 1200 – 1500 рублей себестоимость квадратного метра в цеху. Бригада из 4-5 человек с автомобильным краном собирает его за неделю. Все. Дальше идет отделка. Все очень быстро,  полтора-два дня  и объект готов.

**- А что с архитектурой в этой ситуации? Будут одинаковые дома?**

**-**Дома можно делать разные. Все зависит от возможностей и вкусов заказчика. Реально этот вопрос решается  очень просто.

**- В регионах должны быть открыты такие производства, которые способны делать эти типовые дома?**

-  Там обязательно должны на площадке трудиться  подготовленные люди. Все же очень просто работает.   Самое главное – чтобы у нас нулевая отметка стояла. Если раньше мы клали кирпичи на цементный раствор, то сегодня мы клеим.  И становится корпус весь монолитный. Мы   уходим от мостиков холода. Обычно промерзает угол, окна, все полностью. Только за счет  клея экономится до 30 % тепла. Дальше мы смотрим, а что еще надо построить в деревне? Фельдшерский пункт надо? Если, да, так, давайте возводить. Торговля продуктами нужна? Разный соцкультбыт? Мы за счет  дешевизны жилья можем решать  эти все проблемные вопросы.

Вот  фиброцементная плита, она  имеет свои преимущества.  Если вы бывали в Красногорске, там все фасады в разных цветах.  А фиброцементная плита тоже дешевая. Или сэндвич, или кирпич, или  древесно-стружечная плита. Там вообще маленькие дома, они стоят одни, как силикатный кирпич. Второе –  сайдинг. Третий -  камень. То есть это все можно регулировать различными архитектурными инстанциями. Например,  МАРХИ. Студенты, которые на третьем, четвертом курсах, они же могут делать такие проекты.  Вот фасадную часть  сели и  прорисовали.

**- Президент Союза архитекторов России**[Николай Шумаков](http://iastr.ru/redakcionnyy-sovet/89-nikolay-ivanovich-shumakov.html)**предлагает создать специализированное Федеральное агентство?**

- Я думаю, что это не лучшее решение. Я бы, например, вот что сделал. Допустим, при МАРХИ образовал какую-то группу.   И она бы  выдавала эти все решения. Ее члены как раз и проектируют все эти одноэтажки, двухэтажки, трехэтажки, Архитектор и дизайнер вдвоем должны  посмотреть, какие посадить деревья, какие проложить  дорожки, какое нужно   освещение?

**- Николай Павлович, еще один вопрос. Скажите, пожалуйста – вот в октябре этого года Герман Греф заявил о том, что дешевая ипотека – это плохое дело для экономики, это так?**

- Я хочу сказать, что Греф он же был министром экономики, он же должен понимать, что дорогим жильем уже все затарились.  Учитель же никогда его не купит. Если в семье, допустим, два человека и оба учителя,  никогда им не накопить на свое жилище.  То же самое врачи и многие другие. Поэтому я думаю, что продление  льготной ипотеки  до середины 2021 года,  плохо ли это для экономики, должен разбираться министр экономики, а  не Греф. Ему  не помешает разобраться с процентами и комиссиями, которые мы платим по счетам. Куда только не посмотришь – везде Сбер, Сбер, Сбер, громаднейшие магазины построил Сбер, «Вегас» и на третьем кольце, и на Домодедовском  и на Минском направлении. Он занимается стройкой. Непонятно, почему. А мне кажется, что ему надо заниматься непосредственно своими банковскими делами. **Беседовал**[Александр Гусев](http://iastr.ru/redakcionnyy-sovet/88-aleksandr-mihaylovich-gusev.html)

# 10.12.2020 ИА Строительство. Недвижимость в пандемию: идет туда, куда раньше и не собиралась

*Мы запомним 2020 год тем, что изменяться стало то, что вроде бы не собиралось изменяться.*

*Нет никаких сомнений, что 2020 год стал  самым необычным в истории XXI  века. Он оказал большое влияние на многие сферы жизни. В том числе и на рынок недвижимости.  Многие процессы на нем приобрели другой характер и иную направленность. И еще долго будут влиять на ситуацию на нем.*

**Шагреневая кожа рынка недвижимости**

Инвестиции в недвижимость теряют свою привлекательность, снова хранение сбережений в иностранной валюте становится более выгодным. К тому же падает индекс уверенности потребителей. А это непосредственным образом влияет на вложение в коммерческие объекты.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги 2020 года по вложениям в коммерческую недвижимость.  По итогам 2020 года нас ждет спад объема инвестиций, который составит около 230 млрд руб., – это на 18% меньше, чем годом ранее. Доля зарубежного капитала ожидается на уровне 9%, что в два раза меньше показателя предыдущего года.

**ТЦ больше не в фаворе**

Сложная ситуация складывается во всех сегментах коммерческой недвижимости. Но особенно тревожное положение в сфере  торговой недвижимости, что вполне закономерно. Долгий карантин вкупе со снижением доходов граждан делает этот рынок особенно проблематичным.

Хотя начиналось все с больших ожиданий, только в Москве в 2020 году предполагалось ввести до 1 млн кв. м. торговых площадей. И еще больше в остальной России. Реально же будет сдано в эксплуатацию значительно меньше.

 Инвесторы не понимают, как им оценивать денежные потоки, которые генерируют торговые центры. Да и сами ТЦ подешевели, а уровень их стоимости зависит от каждого конкретного объекта.

Да и будущее ТЦ пока тоже не внушает большого оптимизма. Согласно предварительным итогам 2020 года, на рынке торговой недвижимости Москвы  открылось только девять новых объектов общей площадью 249,3 тыс. кв. м. Причем, четыре из них – районные ТЦ. По-прежнему возможен перенос сроков ввода около 50% объектов, ранее анонсированных к открытию в 2020 году. В регионах 40% ввода торговых площадей откладывается на более позднее время.  При этом прибавилось 70 тыс. кв. м. новых площадей. В некоторых городах появились   новые ТЦ, где они давно  уже не открывались.

 Отмечается высокий уровень вакансии (до 40%) в торговых центрах, открывшихся в 2020 году. При этом общий размер вакансии достигает 11%, что на 4,9% . больше значения IV квартала 2019 года. Активность международных операторов продолжает снижаться: за десять месяцев на рынок России вышло всего 12 новых брендов против 26 за аналогичный период 2019 года. Каждый из них намерен открыть здесь хотя бы один магазин.

Но самые важные перемены, пожалуй, в другом, серьезно меняется сам рынок. Он следует за изменениями в потребительских привычках населения. А здесь можно проследить четыре основных тренда.

Торжествует экономия и рационализм; доходы падают, и покупатели приобретают только то, что им действительно очень нужно.

Посещение ТЦ из фактора проведения досуга стало более осознанным; люди едут туда, когда им действительно это нужно. Взамен развивается сектор покупок через Интернет.

Получают преимущество те ТЦ, где есть больше  возможностей  для ЗОЖ. К этому пункту тесно примыкает и следующий – тренд на экологичность во всем.

Это пока лишь тренды, а не устойчивые явления. Ближайшие годы покажут, что реально изменится в форматах ТЦ. Пока же торговля «лежит», есть надежды на новогодние распродажи, так как после долгой пандемии люди особенно сильно хотят праздника. Но в любом случае бизнес-модель торговых центров будет меняться.

**Склады переезжают в регионы**

В результате пандемии и ее влияния на экономическую активность в целом по стране ожидается снижение введенных складских площадей на 13%. При этом общий объем качественной складской недвижимости достиг 29 млн кв. м, из которых 16 млн кв. м (55%) приходится на Московский регион. Причем, эта доля имеет тенденцию к сокращению, пять лет назад она достигала 70%.

Вообще, в регионах отмечается определенный бум строительства складов. Так, в текущем году ввод в эксплуатацию складских помещений в Санкт-Петербурге увеличится сразу на 81%. И, как прогнозируют эксперты, в ближайшие пять лет  этот ажиотаж сохранится.

Это позволяет сделать вывод, что спрос на склады смещается из столицы в регионы. Растут и арендные ставки, как и стоимость строительства, она достигает  35-45 тыс. рублей за кв. м.

О том, что рынок складской недвижимости будет развиваться достаточно активно, свидетельствуют и тенденции текущего периода. В конце 2019 года эксперты делали прогноз, что в 2020 году будет наблюдаться рост количества сделок в этом сегменте. И в январе-феврале так все и происходило. Затем началась пандемия, и число сделок упало. Однако с июня месяца рынок стал восстанавливаться. И на данный момент количество сделок уже превысило результаты 2019 года. Совсем немного и вакантных площадей – 2-2,2%.

Кто являются в настоящий момент главными арендаторами складов? Это компании по торговле on-line, большую активность проявляет розничная торговля, транспортные и логистические предприятия.

Итак, какие основные тренды прослеживаются на этом рынке? Происходит смещение спроса на складские мощности из столичного региона в провинцию. Больше появляется многоэтажных складов. Для создания складской инфраструктуры скупаются земельные участки вокруг ЦКАД. На этот рынок приходят новые инвесторы из других секторов недвижимости и отраслей. Этому способствует то обстоятельство, что, несмотря на консервацию доходности, вложения складскую недвижимость позволяет получать стабильный доход. В регионах наблюдается нехватка земельных участков с инженерной инфраструктурой для строительства новых складов.

**На улицах стало тише**

А как чувствует себя уличная торговля или стрит-ритейл? В Москве она даже приросла на полпроцента по сравнению с 2019 годом и занимает площадь в 587 тыс. кв. м. За 10 месяцев текущего года выросла вакансия, и сейчас она находится на достаточно высоком уровне. Так, на пеших улицах составляет 9,8%, на транспортно-пеших – 12,9%, на крупных магистралях – 16,9%.

Самый пострадавший сегмент – общепит, он сократился на 8%. Правда, к сентябрю он приблизился к докризисным показателям и даже продемонстрировал в отдельных местах небольшой рост. Но затем началось повторное падение.

Сильно пострадали несетевые салоны-красоты, в плохих местах снижение на 0,3%. А вот магазины, торгующие продуктами, прибавили 9% по количеству арендаторов.

Можно выделить зоны стрит-ритейла, которые пострадали  больше других. Например, Арбат, туристов почти нет, нет и торговли, которая ориентируется здесь на них. Пострадали и те торговые заведения и общепит, который был нацелен на обслуживание офисных работников. В офисах  их стало заметно меньше, отсюда и снижение оборотов.

И пока не будут сняты все ограничения, этот рынок не восстановится. Но вряд ли это случится быстро, по мнению экспертов на это может уйти год, а то и больше.

**Элитное жилье по-прежнему в цене**

Хотя рынок элитного жилья не относится к сегменту коммерческой недвижимости, мы тоже решили  включить его в этот обзор. Одним из ключевых событий в столице стали рекордные за последние пять лет значения средневзвешенной цены предложения в обоих сегментах: в премиальном – 673 тыс. руб. за кв. м (+11% за год), в де-люкс – 1 341 тыс. руб. за кв. м (+16% за год). Общий показатель средневзвешенной цены на рынке элитной жилой недвижимости составил 880 тыс. руб. за кв. м (+9% за год). Другой активный тренд связан с высокой долей спроса на лоты с отделкой – 62% от общего объема сделок (годом ранее – не более 35%, а в 2018 году – 24%).

В структуре спроса произошло смещение традиционного лидера - района Хамовники, с первых позиций. А самой популярной локацией среди покупателей стал район Дорогомилово, где была заключена каждая четвертая сделка на рынке. Что касается нового предложения, то в 2020 году сегмент может пополниться только девятью проектами, что вдвое ниже значения прошлого года.

Можно выделить несколько трендов на этом рынке. Планировка жилья стала более рациональной, покупатели хотят, чтобы с пользой использовался бы каждый метр. Увеличился спрос и предложение на недвижимость с отделкой.  Популярностью пользуются дополнительные сервисы и гостиничные услуги. Усилился рациональный подход к инфраструктуре, отказываются от бильярдных и других подобных помещений, зато возрос интерес к местам для занятий спорта и встреч. Усиливается экотренд, - очистка воздуха и воды, а от здания требует получения экологических сертификатов. Меняется подход к планировки жилых помещений. Растет спрос на кабинеты.

**Загородный ренессанс**

2020 год стал годом ренессанса спроса на загородную недвижимость. Такой ажиотаж не отмечался давно. По сути дела, текущий год  стал лучшим за последние 10 лет.

Большая часть предложений поступает с вторичного рынка загородной недвижимости. Но при этом хорошие дома в дефиците. Увеличилась средняя стоимость жилья, этому способствует то, что все больше людей задумываются о покупке своих домов.

Для девелоперов  2020 год в этом сегменте открыл большие перспективы. Если раньше  большинством  загородная недвижимость рассматривалась в качестве дополнительного, второго жилья, то теперь для многих она становится основной жилой резиденцией.

Какие основные тренды прогнозируются? В ближайшие годы спрос на  загородную недвижимость продолжит расти, в этой связи появятся новые проекты. /Марк Горский/

М.М. Куликов

11.12.2020