ИНФОРМАЦИОННАЯ СПРАВКА

о ситуации в строительной отрасли 05.07-11.07.2020

1. НОРМОТВОРЧЕСТВО
   1. 06.07.2020 [«Известия»](https://iz.ru/). **В Минфине задумали расширить льготную ипотеку**

Министерство финансов готовит законопроект о расширении льготного ипотечного кредитования для многодетных семей. Прорабатывается вопрос, связанный с уточнением перечня кредиторов, которые могут участвовать в реализации мер господдержки.

По данным издания, скорее всего, речь идет о новых целях займов, под которые можно получить субсидию. В частности, по словам источников газеты, близких к ведомству, обсуждается включение в список строительства индивидуального жилья, покупки недостроенного или квартир, которым требуется ремонт. В министерстве журналистам подтвердили информацию.

В публикации отмечается, что инициативу ведомства поддерживают в Госдуме, где уверены, что ипотека должна стать для россиян еще более доступной. Позитивно отнеслись к документу и в парламентских фракциях. Первый зампред комитета по жилищной политике и ЖКХ, член фракции «Единая Россия» Сергей Пахомов отметил, что инициатива Минфина логична и закономерна.

Как ранее [писала «СГ»](https://www.stroygaz.ru/news/item/za-polgoda-dolya-odobrennykh-zayavok-na-refinansirovanie-sokratilas-vdvoe/), по данным госкомпании ДОМ.РФ, **по итогам мая** 2020 года более 95% кредитов (29,4 тыс. ипотек) на строящееся жилье выдано в рамках программ с господдержкой. Это на 21% больше, чем было выдано в мае 2019 года. Около 30% выдачи сформировала «Семейная ипотека», в рамках которой семьям с двумя или более детьми выдаются кредиты по ставке около 5%.

* 1. 08.07.2020 Единый реестр застройщиков. **Госдума приняла пакет поправок в 214-ФЗ**

Законопроект, вносящий поправки в целый ряд федеральных законов актуальных в деятельности застройщика, 7 июля принят нижней палатой в третьем чтении и направлен в Совет Федерации.

Портал ЕРЗ.РФ предлагает еще раз ознакомиться с основными изменениями, вносимыми этим законопроектом в законодательство о жилищном строительстве.

Для застройщика актуальны такие изменения:

* раскрытие счетов эскроу после ввода дома в эксплуатацию;
* регистрация прав собственности за участниками долевого строительства на основании заявления только со стороны застройщика;
* возможность предоставления целевых займов в рамках группы компаний;
* основания для исключения объекта из ЕРПО - ввод в эксплуатацию, выплата компенсаций или передача объекта Фонду защиты дольщиков;
* автоматическое прекращение залога земельного участка одновременно с постановкой дома на кадастровый учет;
* исключение требования о получении нового ГПЗУ при разделе исходного земельного участка для целей жилищного строительства;
* возможность ввода МКД в эксплуатацию при отклонении площади объекта не более чем на 5% от площади, указанной в проекте;
* исключение нарушения срока ввода объекта в эксплуатацию на срок три и более месяца из основания для отказа в получении ЗОС;
* обновление проектных деклараций один раз в месяц через ЕИСЖС. Фото: www.mosopora.ru Для участника строительства:
* выплаты компенсаций гражданам вне зависимости от уплаты застройщиком взносов в Фонд защиты дольщиков;
* стоимость выплаты при возмещении будет фиксироваться по данным актуальным на дату не ранее трех месяцев от момента выплаты;
* вводится механизм возврата средств материнского капитала при расторжении ДДУ;
* Фонд защиты прав дольщиков будет наделен функциями застройщика и технического заказчика для завершения строительства объекта;
* повышаются требования к квалификации арбитражных управляющих в делах о банкротстве застройщиков;
* введение обязательных требований со стороны Минстроя к участникам госзакупок, проводимых Фондом защиты прав дольщиков.
* органы прокуратуры получат право доступа к информации ЕИСЖС, необходимой им для осуществления прокурорского надзора;
* Фонд защиты дольщиков получает право обратиться с заявлением в арбитражный суд о финансировании деятельности застройщика из средств Фонда с последующим возмещением из конкурсной массы.

Как ранее сообщал портал ЕРЗ.РФ, законопроект был разработан и внесен в Госдуму 20 ноября 2019 года по инициативе председателя вышеуказанного профильного комитета нижней палаты Николая Николаева и группы депутатов. Перед вторыми чтениями в законопроект было внесено множество поправок, учитывающих интересы как девелоперов, так и дольщиков.

**08.07.2020.** [Совет Федерации](http://ria.ru/organization_Sovet_Federacii_RF/) одобрил в среду закон, направленный на усиление защиты прав участников долевого строительства.

**Закон поступает на подпись президенту.**

* 1. 08.07.2020 НОСТРОЙ. Правительство России утвердило перечень обязательных СП и СНиПов – их стало на 2 больше

Премьер-министр Михаил Мишустин подписал постановление правительства России №985 от 04.07.2020 года об отмене ПП №1521 и утверждении нового перечня обязательных Сводов правил, ГОСТов и Национальных стандартов в строительной отрасли.

В постановлении говорится:

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" Правительство Российской Федерации п о с т а н о в л я е т :

 1. Утвердить прилагаемый перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

2. Установить, что принятые застройщиком или техническим заказчиком проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий, разработка которых начата до вступления в силу настоящего постановления и которые представлены на первичную или повторную государственную или негосударственную экспертизу проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, проверяются на соответствие национальным стандартам и сводам правил (частям таких стандартов и сводов правил), включенным в перечень, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате 2 90061637 применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

3. Признать утратившими силу: постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 2, ст. 465); постановление Правительства Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 1033 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 40, ст. 5568); постановление Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. № 1307 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1521" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 50, ст. 7122).

4. Настоящее постановление вступает в силу с 1 августа 2020 г.

В новый перечень обязательных строительных норм вошли 78 Сводов правил и национальных стандартов, в прежнем перечне их было 76. Таким образом, количество обязательных документов не сократилось на 30%, как обещал вице-премьер Марат Хуснуллин, а увеличилось на 5%.

В Национальном кровельном союзе отметили, что данное постановление будет иметь положительное влияние на отрасль, поскольку в него вошли обновленные версии ряда Сводов правил, в частности, в области проектирования кровли. До настоящего времени здесь действовали Свод правил 2011 года, обязательный для применения, а также СП от 2017 года – гораздо более современный, но добровольного применения. Однако проектировщики были обязаны использовать СП-2011, что приводило к существенным недостаткам при строительстве объектов. Теперь эта коллизия устранена. Также в СП-2017 стало гораздо меньше обязательных разделов и пунктов по сравнению с СП-2011.

В перечень вошел ряд документов 2016-2019 годов, но большинство документов перешли из прежнего перечня и датируются 2011 - 2012 годами.

* 1. 08.07.2020 НОСТРОЙ. **Технический комитет по стандартизации ТК 465 «Строительство» информирует о разработке первых редакций сводов правил**

Приглашаем всех заинтересованных лиц принять участие в процедуре публичного обсуждения [проектов сводов правил](https://nostroy.ru/news_files/2020/07/%D0%A1%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%BA%20%D0%A1%D0%9F%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%83%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F.docx), разработанных в соответствии с Планом разработки и утверждения сводов правил и актуализации ранее утвержденных строительных норм и правил, сводов правил на 2020 год, утвержденным приказом Минстроя России 31.01.2020 № 50/пр.

Электронные версии документов размещены на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии и доступны по ссылке:

<https://www.rst.gov.ru/portal/gost/home/activity/standardization/notification/notificationssetrules>

Замечания и предложения к проектам сводов правил в соответствии с [установленной формой](https://nostroy.ru/news_files/2020/07/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%20%D0%BE%D1%82%D0%B7%D1%8B%D0%B2%D0%B0_%D0%A1%D0%9F.docx) и сопроводительным письмом просим в сроки, указанные в уведомлениях, направлять на официальный электронный адрес НОСТРОЙ [info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru).

* 1. 08.07.2020 Российская Газета. **Минстрой намерен пересмотреть порядок переселения из времянок**

Изменения были разработаны после того, как анализ правил переселения, проведенный администрацией президента, Счетной палатой и Генпрокуратурой, выявил в программе ряд недочетов.

Уточняется понятие строений, из которых следует переселять граждан. Это не предназначенные для проживания помещения, созданные в период промышленного освоения Сибири и Дальнего Востока и предоставленные для временного проживания работникам местных предприятий и организаций. Это может быть строительный вагончик, балок, модульный блок-контейнер, барак, сборно-щитовой, каркасно-насыпной дом или иное помещение, не соответствующие понятию жилого, установленному в Жилищном кодексе. В то же время эти строения не должны располагаться на садовых, огородных и дачных участках.

Оговорено, кто считается членом семьи владельца помещения, а также какими документами люди должны подтверждать, что проживают в этом строении.

Категории граждан, подлежащих переселению, будут расширены, отмечается в пояснительной записке к документу. По ныне действующему порядку другое жилье полагается предоставлять лишь тем, кто живет во времянках, предоставленных им до 25 декабря 1991 года. Если же поправки будут приняты, расселять станут тех, кто получил такое помещение вплоть до 22 июня 2017 года.

Правила расселения предлагается распространить на Кемеровскую и Магаданскую области, где есть подобные строения. Тюменская область будет исключена из программы.

Расширение числа сибиряков и дальневосточников, которых нужно переселить, потребует значительного увеличения финансирования программы, отмечают разработчики документа.

1. ПРАВИТЕЛЬСТВО
   1. [10.07.2020](https://realty.ria.ru/20200710/) РИА Новости. **Мишустин оценил значение трассы до Казани для восстановления экономики РФ**

Строительство участка трассы М-12 между [Москвой](http://ria.ru/location_Moskva/) и [Казанью](http://ria.ru/location_Kazan/) станет важнейшей частью плана действий по восстановлению российской экономики после пандемии коронавируса, проект затронет половину крупнейших российских агломераций и позволит к 2050 году нарастить внутренний региональной продукт этих территорий на 500 миллиардов рублей, заявил председатель правительства РФ [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/).

"Реализация проекта скоростной автомагистрали от Москвы до Казани - это важнейшая часть общенационального плана действий, направленного на преодоление последствий распространения коронавируса и поддержку ключевых отраслей экономики", - сказал Мишустин в пятницу на совещании по вопросу строительства автодороги "Европа - Западный Китай".

Он отметил, что эта автотрасса обеспечит безостановочное скоростное автомобильное сообщение между четырьмя из восьми крупнейших агломераций России: Московской, Самарско-Тольяттинской, Нижегородской и Казанской.

* 1. [10.07.2020](https://realty.ria.ru/20200710/) РИА Новости. **Ввод трассы М12 позволит доехать от Москвы до Казани за 6,5 часов**

Ввод в эксплуатацию трассы M12 "Москва-Казань" в рамках международного транспортного маршрута "Европа – Западный Китай" позволит доехать от [Москвы](http://ria.ru/location_Moskva/) до [Казани](http://ria.ru/location_Kazan/) за 6,5 часов с разрешенной скоростью 130 км/ч, заявил вице-премьер РФ [Марат Хуснуллин](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/) на совещании по строительству автодороги "Европа - Западный Китай".

"Экономия времени в пути на всем участке от Казани до Екатеринбурга составит 12 часов, а от Казани до Москвы можно будет доехать за 6,5 часов с разрешенной скоростью 130 км/ч. В зоне тяготения маршрута проживают 40% населения страны, это 62 миллиона человек. Считаем, что это даст огромный мультипликативный эффект, даст развитие всем территориям вокруг, даст развитие таким площадкам, как особая экономическая зона, целому ряду крупнейших агломераций", - сказал Хуснуллин.

Ранее на этом совещании глава правительства РФ [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/) поставил задачу ввести в эксплуатацию трассу "Москва-Казань" уже в 2024 году, в текущем году на строительство объекта из ФНБ будет направлено 150 миллиардов рублей. Также Мишустин поручил до 10 сентября провести конкурсные процедуры для каждого этапа проектирования и строительства трассы.

* 1. [10.07.2020](https://realty.ria.ru/20200710/) РИА Новости. **Кабмин ставит задачу ввести трассу Москва-Казань уже в 2024 году**

Правительство России ставит задачу ввести в эксплуатацию трассу Москва-Казань уже в 2024 году, заявил премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

"С учетом особого значения трассы М-12 правительство ставит задачу ввести ее в эксплуатацию уже в 2024 году. Сегодня мы об этом договорились", - сообщил Мишустин на совещании по вопросу строительства автодороги "Европа - Западный Китай".

Глава кабмина отметил, что на ближайшие три - четыре года строительство этой трассы станет самым масштабным дорожным проектом России. Он подчеркнул особое значение проекта для всего евразийского пространства. Чтобы проект был реализован в срок и с максимальной эффективностью, необходима плотная координация всех планов, указал Мишустин.

* 1. 09[.07.2020](https://realty.ria.ru/20200710/) РИА Новости. **Хуснуллин: работа по сокращению админбарьеров в стройке будет продолжена**

Работа по сокращению административных барьеров и обязательных требований в строительстве будет продолжена, говорится в сообщении пресс-службы вице-премьера [Марата Хуснуллина](http://ria.ru/person_Marat_KHusnullin/).

"Хочу отметить, что нынешнее сокращение количества обязательных требований – это только один из первых шагов. Мы планируем продолжить эту работу и в дальнейшем еще больше снижать нагрузку на бизнес со стороны надзорных органов", - приводятся в релизе слова вице-премьера.

При этом он отметил, что сокращение количества требований не скажется на безопасности строительства. "Мы провели большую работу и отменили только излишние и дублирующие друг друга нормы. При этом оставшихся требований достаточно, чтобы обеспечить полную безопасность в ходе строительства и эксплуатации объектов", - заявил он.

1. МИНСТРОЙ, МИНТРАНС
   1. 06.07.20202 Бюллетень Недвижимости. **Минстрой будет формировать программу «Стимул» сразу на четыре года**

Минстрой России с 8 по 24 июля будет принимать заявки регионов на участие в мероприятиях по стимулированию программ развития жилищного строительства на 2021-2024 годы.

Об этом сообщил министр строительства и ЖКХ РФ Владимир Якушев на заседании президиума правительственной комиссии по региональному развитию в минувшую пятницу.

Он отметил, что отныне программа «Стимул» будет формироваться сразу на четыре последующих года. «Эта мера полностью отвечает запросам, которые поступали в адрес министерства от регионов», — подчеркнул министр.

В настоящее время в программе «Стимул» участвуют 52 региона. В рамках программы возводится 186 объектов. Кассовое исполнение программы составляет 5,24 млн рублей или 19% от общего объема выделенных средств — 27,8 млрд рублей.

В общей сложности мероприятия программы позволят простимулировать ввод в эксплуатацию в 2020 году 7 млн кв. м жилья.

**27,8 млрд рублей составит финансирование программы по жилищному строительству «Стимул» в регионах**

В настоящий момент участниками программы стали 52 региона. Благодаря господдержке возводится 186 объектов. Кассовое исполнение программы составляет 19%, в денежном выражении — 5,24 млрд рублей, от общего объема выделенных средств в 27,8 млрд рублей.

По 91% объектам, строительство которых предусмотрено программой, уже заключены госконтракты, 5 объектов уже введены в эксплуатацию, в том числе в Чеченской Республике, Мордовии, Рязанской и Кировской областях. В общей сложности мероприятия программы позволят простимулировать ввод в эксплуатацию в 2020 году семь миллионов квадратных метров жилья.

С 8 по 24 июля Минстрой России станет принимать заявки субъектов федерации на участие в мероприятиях по стимулированию программ развития жилищного строительства на 2021-2024 годы. Решение о софинансировании будет приниматься после рассмотрения документов Президиумом правительственной комиссии по региональному развитию.

* 1. 07.07.2020 RUБЕЖ. **В Минтрансе РФ разрабатывают новый способ привлечения инвестиций в строительство инфраструктуры**

Речь идет о привлечении средств физических лиц. На днях в ведомстве прошел координационный совет по инвестициям, где обсуждалась данная проблема. В частности, рассматривался вопрос о новом механизме финансирования инфраструктурных проектов — выпуске облигаций. В настоящий момент такой формат инвестиций использует Минстрой России при возведении жилья.

Сейчас прорабатываются разные механизмы инвестирования в строительство транспортной инфраструктуры. Их предварительные варианты министерство представит в июле 2020 года.

В конце июня текущего года руководитель «Автодора» Вячеслав Петушенко сообщил, что госкомпания также прорабатывает вопрос размещения бессрочных облигаций. Предприятие также нуждается во внебюджетных источниках финансирования. Их объем оценивается в 400 млрд рублей до 2024 года.

* 1. 06.07.2020 «Коммерсантъ». **Реформа жилищного строительства охватила только 35% возводимого жилья**

Сегодня, 6 июля 2020 года, стало известно, реформа жилищного строительства за год охватила только 35% возводимого жилья. Об этом сообщает «Коммерсантъ» со ссылкой на заместителя министра строительства и ЖКХ РФ Никиту Стасишина. Несущественный охват объясняется тем, что правительство разрешило застройщикам привлекать средства дольщиков по старой схеме, если готовность объекта превышает 30% или по договорам долевого участия продано более 10% площадей. Полноценный переход на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов ожидается в 2020 году, когда будут завершены объекты, продолжающиеся возводиться по старым правилам. Министерство финансов считает, что к этому времени объём проектного финансирования достигнет 4 трлн рублей, к 2024 году - 6 трлн рублей. Представители Минстроя и Минфина ранее заявляли, что «реформа состоялась», так как ни один дом, строящийся с помощью проектного финансирования, не стал проблемным.

1. «ДОМ.РФ»
   1. 06.07.2020 Строительная газета. **Россияне заинтересовались новостройками**

По итогам июня 2020 года продажи первичных квартир в России вернулись на уровень начала марта этого года и составили 7300 лотов в неделю на сумму 31,3 млрд рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе госкомпании ДОМ.РФ, уточнив, что в начале марта объем продаж составлял около 6500 квартир в неделю на сумму 28 млрд рублей.

По словам гендиректора компании Виталия Мутко, одним из главных факторов возвращения продаж к докризисному уровню стала программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5%, оператором которой является ДОМ.РФ. «В мае на нее пришлось 20% всех выданных кредитов, включая вторичный рынок», - отметил он.

Кроме того, Виталий Мутко уверен, что увеличение лимитов до 12 млн рублей для жителей Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и до 6 млн рублей для жителей остальных регионов страны позволит охватить условиями программы 95% всех квартир в новых домах.

Как рассказали в пресс-службе, по состоянию на 25 июня текущего года банки выдали 52,8 тыс. кредитов на общую сумму 131,7 млрд рублей. «Также рост продаж в июне может отчасти объясняться реализацией населением отложенного спроса на жилье. Дальнейшая динамика рынка будет зависеть от общих темпов восстановления экономики», - пояснили в госкомпании.

Как ранее писала «СГ», по данным аналитического отдела компании JLL, по итогам первого полугодия 2020 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости снизился до 1,3 млрд долларов (-20% относительно аналогичного периода 2019 года). Объем сделок, закрывшихся во втором квартале, оказался минимальным за 12 лет (491 млн долларов).

* 1. 08.07.2020 Строительная газета. **На рынке проектного финансирования заключена крупнейшая сделка**

Банк ДОМ.РФ и группа компаний (ГК) «Инград» заключили крупнейшую сделку на рынке проектного финансирования. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе финорганизации, уточнив, что банк предоставит девелоперу 60,5 млрд рублей для строительства жилого квартала комфорт-класса в Московской области.

По данным пресс-службы, жилой комплекс (ЖК) будет расположен рядом с деревней Челобитьево в Мытищах. Проект предусматривает строительство микрорайона площадью более 600 тыс. кв. метров, который будет включать в себя торгово-развлекательный центр, физкультурно-оздоровительный комплекс, детсад, школу, поликлинику и наземный паркинг.

В банке отметили, что первые этажи нового ЖК сдадут в аренду под коммерческую инфраструктуру. Сроки реализации проекта составят 10 лет. Первые три корпуса планируется ввести в эксплуатацию уже в четвертом квартале 2023 года, последний – в первом квартале 2031 года.

Как рассказали в пресс-службе, одним из ключевых достижений трехстороннего сотрудничества — правительства Московской области, Банка ДОМ.РФ и группы компаний «Инград» — станет решение проблем обманутых дольщиков двух ЖК – «Булатниково» и «Белый город», достройкой которых займется девелопер. Строительство комплексов было остановлено в 2013 и 2016 годах.

Ранее стороны уже заключили сделку более чем на 11 млрд рублей, которые направлены на строительства ЖК TopHILLS в Южном административном округе Москвы рядом со станцией метро «Нагорная».

1. БАНКИ
   1. 06.07.2020 Строительная газета. **Сбербанк запустил новый кредитный продукт для застройщиков**

Сбербанк запустил новый продукт для застройщиков. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе ПАО «Сбербанк», уточнив, что кредитный продукт предусматривает финансирование проектов девелоперов с начального этапа до ввода объекта в эксплуатацию.

По данным банка, новый продукт «2 в 1» включает в себя генеральное соглашение с двумя траншами: на покупку земельного участка и строительство на нем жилого дома. «На наш взгляд, главное преимущество подобных сделок — возможность снижать процентную ставку не только по траншу на проектное финансирование, но и по траншу на покупку земли за счет накоплений на счетах эскроу», — отметил вице-президент, директор дивизиона «Кредитные продукты и процессы» Сбербанка, Сергей Бессонов.

По информации пресс-службы, сделка заключается в момент приобретения участка. Застройщик обязан иметь градостроительный план, на основе которого будут рассчитаны условия кредита. Банк может профинансировать до 50% стоимости затрат на покупку земли и оформление исходно-разрешительной документации. После ее оформления банк приступит к финансированию строительства жилого дома. Источником погашения кредита станут средства, полученные с продажи квартир.

По словам Сергея Бессонова, продукт заинтересует застройщиков с большим опытом работы, реализующих прибыльные проекты, для существенного сокращения time to money — время от подачи заявки до получения денег. «Опыт таких компаний позволяет с достаточной точностью спрогнозировать будущие денежные потоки по проекту уже на входе в сделку. Это поможет исключить этап повторного рассмотрения сделки при получении исходно-разрешительной документации», — отметил вице-президент банка.

Ранее «СГ» [сообщала](https://www.stroygaz.ru/news/item/v-moskve-vyrosli-prodazhi-zhilya-po-eskrou1/), что по итогам апреля и мая 2020 года в Москве доля реализации жилья по договору долевого участия с использованием эскроу-счета достигла почти 20%.

* 1. 07.07.2020 Строительная газета. **Сбербанк довел ипотечную ставку до рекордных 1,2% годовых**

Сбербанк снизил ставки по ипотечным кредитам на 0,5%. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе финорганизации, уточнив, что льготная ставка по программе господдержки для семей с детьми на покупку жилья в новостройке теперь составит 1,2% годовых с учетом скидки от застройщика в первые два года кредитования.

По данным пресс-службы, при регистрации сделки в электронном виде кредит можно будет оформить от 4,7% годовых. Ставка по программе «Господдержка 2020» на покупку квартиры в новостройке составит 2,6% годовых с учетом скидки от застройщика в первые два года кредитования и 6,1% годовых — при электронной регистрации сделки.

В банке отметили, что минимальная ставка на покупку квартиры в новостройке в рамках спецпрограммы с застройщиками будет равна 4,1% годовых в первые два года кредитования и 5,4% годовых при регистрации сделки в электронном виде. Минимальная ставка на покупку готового жилья в ипотеку составит 7,3% годовых с учетом спецусловий при покупке квартиры с сервиса «ДомКлик» при регистрации сделки в электронном виде.

Как рассказал директор дивизиона «ДомКлик» Николай Васев, рынок недвижимости ожил, спрос на покупку жилья растет. «Так, в июне количество заявок на ипотеку в Сбербанке выросло вдвое по сравнению с аналогичным периодом прошлого года», - пояснил он.

Ранее Сбербанк уже снизил ставки по основным ипотечным программам — в мае 2020 года снижение составило до 0,8%.

1. НОСТРОЙ, НОПРИЗ
   1. 06.07.2020 НОСТРОЙ [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156). **Ростехнадзор сообщает о действиях СРО в связи со вступлением в силу постановления Правительства об утверждении Положения о займах членам СРО**

В связи со вступлением в силу 8 июля 2020 года постановления Правительства Российской Федерации от 27 июня 2020 года № 938 «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам» Ростехнадзор сообщает.

В рамках реализации указанного постановления саморегулируемым организациям, основанным на членстве лиц, осуществляющих строительство или подготовку проектной документации или выполняющих инженерные изыскания, планирующим предоставлять займы членам таких саморегулируемых организаций, следует:

1. Организовать проведение общего собрания членов в очной форме с целью принятия решения о возможности предоставления займов и наделением полномочиями постоянно действующего коллегиального органа саморегулируемой организации правом принимать решение по предоставлению займов.

2. Внести изменения в положение о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств, где отдельной главой утвердить процедуру предоставления займов, которая определяет размеры займов для одного члена саморегулируемой организации, значение процентов за пользование такими займами, срок их предоставления, цели предоставления займов, требования к членам саморегулируемой организации, которым могут быть предоставлены указанные займы, порядок и сроки рассмотрения заявок на получение займов и принятия решений о предоставлении займов, порядок контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам, основания для отказа в предоставлении займа.

3. В соответствии с требованиями Административного регламента Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по предоставлению государственной услуги по внесению сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного приказом Ростехнадзора от 31.03.2016 № 132, направить уведомление в Ростехнадзор о внесении изменений в положение  
о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств.

* 1. 07.07.2020 [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156) НОСТРОЙ. **79 субъектов Российской Федерации получили индексы на II квартал 2020 года**

В рамках работы Ситуационного центра по итогам мониторинга стоимости строительных ресурсов Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) фиксировало рост цен на отдельные позиции строительных материалов по ряду регионов. Частично решить проблему могли индексы изменения сметной стоимости строительства Минстроя России.

Минстрой России и Главгосэкспертиза пригласили НОСТРОЙ к совместной работе над расчетом индексов изменения сметной стоимости строительства. Благодаря коллективной работе Минстроя России, Главгосэкспертизы, НОСТРОЙ, региональных СРО и отдельных строительных компаний с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации [для 79 субъектов Российской Федерации разработаны индексы изменения сметной стоимости строительства на II квартал 2020 года](https://nostroy.ru/news_files/2020/07/07/%D1%81%D1%83%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%8B%20%D0%B8%D0%BD%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%8B%202%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B0%202020.pdf), тогда как в I квартале индексы имели только 67 субъектов Российской Федерации.

Не все субъекты Российской Федерации пошли на разработку индексов изменения сметной стоимости строительства расчетным способом, но многие выразили готовность к проведению этой работы в III квартале 2020 года. Это позволит более объективно осуществлять перевод сметных цен в существующий уровень.

Важно отметить, что пообъектные индексы отражают усредненные показатели, но во II квартале 2020 года на примере одного субъекта (Республика Крым) была опубликована прогрессивная практика, которая показала возможность и целесообразность разработки индексов по элементам прямых затрат, что безусловно, более точнее отражает перевод в существующий уровень цен.

* 1. 07.07.2020 [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156) НОСТРОЙ. **Минстрой России и НОСТРОЙ провели совещание с саморегулируемыми организациями по предоставлению займов членам СРО**

7 июля 2020 года состоялось онлайн-совещание «Предоставление саморегулируемыми организациями займов своим членам». Его организаторами выступили Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) и Минстрой России, а участниками стали около 400 представителей саморегулируемых организаций.

Открывая совещание, его модератор, президент НОСТРОЙ Антон Глушков отметил, что последние изменения Градостроительного кодекса и существенное расширение функций и возможностей СРО произошли благодаря поддержке предложений НОСТРОЙ и всего строительного сообщества Минстроем России, Правительством и Президентом Российской Федерации.

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев подтвердил, что НОСТРОЙ и Минстрой России совместно подготовили мероприятия для поддержки строительной отрасли с учетом ее специфики, и в сжатые сроки были разработаны необходимые изменения в законодательство.

Глава ведомства подчеркнул, что теперь нужно соблюсти баланс интересов при оказании своевременной поддержки подрядчикам – членам СРО. Решения по предоставлению займов должны приниматься оперативно, но при этом должна обеспечиваться возвратность таких средств.

«Многие регионы рассматривают средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций как дополнительный источник финансирования проблемных вопросов своих территорий в этот сложный период. Поэтому, чтобы предотвратить резкое падение объемов ввода объектов капитального строительства в качестве одной из антикризисных мер было предложено частичное использование средств компенсационных фондов», – пояснил глава Минстроя России Владимир Якушев.

Минстрой России, национальные объединения, Ростехнадзор провели совместные консультации по алгоритму действий саморегулируемых организаций для скорейшей реализации этой меры поддержки.

Владимир Якушев акцентировал внимание участников совещания на том, что СРО должны со всей ответственностью подойти к вопросу оценки своих членов на соответствие установленным требованиям при принятии решения о предоставлении займа, а также вести жесткий контроль за целевым использованием этих средств.

«Благодаря этой мере поддержки строительной отрасли, по предварительным оценкам, в экономику страны могут поступить средства в размере 28 млрд рублей. Сумма немалая, и это должно призывать всех участников рынка к определенной ответственности. Именно эти средства помогут сегодня подрядчикам в этот непростой период решить те проблемы, которые возникли в период пандемии», – отметил министр.

Он добавил, что на этой неделе будут подготовлены и согласованы положения, которые необходимо внести во внутренние документы о компенсационном фонде. СРО, чтобы не упустить время, целесообразно уже сейчас начать подготовку к проведению общих собраний.

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков сообщил, что из 222 действующих строительных СРО на сегодняшний день 197 СРО могут выдавать займы своим членам, так как имеют достаточные резервы компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (КФ ОДО). Еще 21 СРО имеет небольшой резерв КФ ОДО, который можно использовать на займы, и у 4 СРО либо отсутствует КФ ОДО, либо нет резерва этого компфонда.

Член Экспертного совета НОСТРОЙ Наталья Разумова представила участникам совещания [алгоритм действий СРО по принятию решений органами управления в отношении предоставления займов своим членам](https://nostroy.ru/news_files/2020/07/07/%D0%90%D0%BB%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BC%20%D0%B4%D0%B5%D0%B8%CC%86%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B8%D0%B8%CC%86%20%D0%A1%D0%A0%D0%9E%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%D0%B8%CC%86%D0%BC%D0%B0%D0%BC%20%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D1%83%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D0%B0_07%2007%202020.pdf). Отдельное внимание она уделила [требованиям, опубликованным на сайте Ростехнадзора](https://nostroy.ru/articles/detail.php?bitrix_include_areas=N&ELEMENT_ID=19135), и обратила внимание, что надзорный орган указал на возможность проведения очного общего собрания членов СРО при необходимости с использованием средств дистанционного взаимодействия в режиме видеоконференции.

Антон Глушков дополнительно сообщил, что на состоявшемся накануне совместном совещании Минстроя России, Ростехнадзора и НОСТРОЙ достигнута договоренность, что Ростехнадзор берет на себя обязательство рассматривать документы СРО (изменения в положение о КФ ОДО СРО) в течение двух дней с момента регистрации заявки от СРО, которую можно подать в электронном виде, заверив документы ЭЦП.

Директор Правового департамента Минстроя России Олег Сперанский также отдельно остановился на возможности проведения общих собраний СРО в режиме видео-конференц-связи, подчеркнув, что этот вопрос кроме Ростехнадзора согласован и с Министерством юстиции – все это делается для того, чтобы СРО могли комфортно, удобно и максимально быстро провести эти собрания. Он обратился к руководителям СРО с просьбой максимально донести информацию об мере поддержки в виде займов до всех членов СРО, чтобы как можно большее число членов СРО смогли ею воспользоваться.

«Сейчас у СРО есть возможность показать и доказать свою необходимость, помочь действующим строителям, компаниям в преодолении кризисных явлений. Эта возможность в ваших руках, и было бы неправильно ей не воспользоваться», – резюмировал Олег Сперанский.

Далее член Экспертного совета НОСТРОЙ Артем Абдульманов и директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Александр Мешалов рассказали [о порядке рассмотрения заявок и оформления договоров займа](https://nostroy.ru/news_files/2020/07/07/%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BE%D0%BA%20%D0%B2%D1%8B%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8%20%D0%B7%D0%B0%D0%B9%D0%BC%D0%BE%D0%B2_%D0%90%D0%B1%D0%B4%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%20%D0%90.%D0%A0._07.07.2020.pdf).

Евгения Плескушкина остановилась на методических вопросах оценки финансового состояния юридических лиц для предоставления займов. Она проинформировала о разработанной НОСТРОЙ на основе оценки финансового положения заемщиков Сбербанка России, а также с учетом рекомендаций Центрального Банка Российской Федерации методике оценки заемщиков. Спикер сообщила, что НОСТРОЙ готов оказать содействие в оценке финансового состояния заемщиков и апробировать разработанную методику в рабочем порядке на заявлениях о предоставлении займа членов СРО.

Заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ – директор Департамента информационных технологий и анализа данных Валерий Карпов продемонстрировал разработанное НОСТРОЙ программное обеспечение для оценки финансового состояния юридических лиц. Он также сообщил, что система дорабатывается с учетом последних методических рекомендаций Минстроя и Ростехнадзора.

Директор Департамента реестра НОСТРОЙ Галина Бендрышева представила информацию [о размерах КФ, потенциально возможных для представления саморегулируемыми организациями в качестве займов своим членам](https://nostroy.ru/news_files/2020/07/07/%D0%97%D0%B0%D0%B9%D0%BC%D1%8B_%D0%91%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%80%D1%8B%D1%88%D0%B5%D0%B2%D0%B0%20%D0%93.%D0%92..pdf).

Председатель Экспертного совета НОСТРОЙ Алексей Белоусов сообщил о состоявшемся 7 июля заседании рабочей группы Экспертного совета, которая еще раз рассмотрела разработанную НОСТРОЙ методику с учетом опубликованных требований Ростехнадзора.

Затем участники совещания ответили на многочисленные вопросы представителей СРО.

Подводя итоги совещания, президент НОСТРОЙ Антон Глушков еще раз просил все СРО внимательно ознакомиться с информацией Ростехнадзора, сообщил, что разработанные НОСТРОЙ рекомендации будут доработаны и в ближайшие дни размещены на сайте НОСТРОЙ, а к концу недели должны появиться и рекомендации Минстроя России, которые также будут доведены до всех СРО.

Антон Глушков отметил, что впервые за 10 лет существования института саморегулирования в строительной отрасли саморегулируемым организациям предоставлена дополнительная функция взаимоотношений с членскими организациями – возможность выдачи займов членам СРО и, следовательно, дополнительная поддержка строителей. И если будет продемонстрирована эффективность этой новой функции СРО, то появится основание просить Правительство РФ продлить ее действие.

Чтобы это произошло, подчеркнул президент НОСТРОЙ, нужно оперативно провести общие собрания членов СРО, принять необходимые внутренние документы и уже в конце июле – августе начинать выдавать займы членам СРО. Нацобъединение со своей стороны готово оказывать всяческую помощь СРО, в том числе во взаимодействии с Ростехнадзором.

* 1. 09.07.2020 НОПРИЗ новости. Михаил Посохин провел совещание по условиям займов членам СРО из средств компенсационных фондов

8 июля под председательством президента Национального объединения изыскателей и проектировщиков [Михаила Посохина](http://nopriz.ru/nopriz/management/president_info.php) состоялось совещание, посвященное вопросам предоставления займов членам СРО в соответствии с постановлением Правительства РФ № 938 от 27 июня 2020 года «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам».

Участие в совещании приняли члены Совета НОПРИЗ, координаторы нацобъединения по федеральным округам, руководитель аппарата НОПРИЗ [Сергей Кононыхин](http://nopriz.ru/nopriz/apparat/rukovodstvo/info.php?ID=13275), заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ [Алексей Кожуховский](http://nopriz.ru/nopriz/apparat/rukovodstvo/info.php?ID=13926), главный бухгалтер НОПРИЗ Виктор Рунге, руководители структурных подразделений аппарата нацобъединения.

Михаил Посохин сообщил, что данное постановление Правительства было разработано в целях оказания поддержки членам саморегулируемых организаций в связи с распространением коронавирусной инфекции и вступило в силу 8 июля текущего года. Национальное объединение изыскателей и проектировщиков совместно с Национальным объединением строителей принимали активное участие в разработке предложений основных положений постановления Правительства № 938. На протяжении всего периода обсуждения проекта постановления НОПРИЗ поддерживал идею выдачи займов членам саморегулируемой организации за счет средств компенсационного фонда, так как наличие возможности кредитования позволит оказать необходимую поддержку организациям и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность в области изысканий, проектирования и строительства.

С подробным докладом, разъясняющим исполнение положений постановления Правительства РФ № 938 от 27 июня 2020 года «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам», выступил директор департамента правового обеспечения НОПРИЗ Александр Рожков.

Он рассказал о сроках, условиях и требованиях к СРО по предоставлению займов. Саморегулируемая организация может принять решение о предоставлении займа не позднее 1 января 2021 года, займы предоставляются из средств КФ ОДО. Объем займов, предоставленных СРО, не может превышать 50 процентов от общего объема средств КФ. Предельный размер займа на одного члена СРО не может превышать 15% от 50% средств КФ ОДО, а процент за пользование займом не может превышать 1/2 ключевой ставки Центробанка на день предоставления займа. Целями предоставления займа может быть выплата заработной платы работникам членов СРО, приобретение стройматериалов или оборудования, уплата вознаграждения банку за получение банковской гарантии.

Максимальный срок предоставления займа составляет один год, а если заем берется для приобретения стройматериалов или оборудования, то срок предоставления займа будет равен сроку исполнения обязательств по договору плюс 5 рабочих дней.

Требования, которым должен отвечать член СРО при обращении за займом, подробно описаны в постановлении Правительства № 938. В их числе отсутствие задолженности по выплате заработной платы, налогов, сборов, штрафов, наличие у члена СРО трехстороннего соглашения с банком, в котором у СРО размещены средства КФ, банком, в котором открыты расчетные счета о возможности списания денежных средств в пользу СРО, наличие четкого плана расходования средств и другие. При обращении с заявлением о получении займа член СРО должен представить документы, которые подтверждают соблюдение всех указанных в постановлении требований.

Тем же постановлением Правительства предусмотрен и контроль за использованием заемных средств со стороны саморегулируемой организации. Член СРО должен ежемесячно предоставлять в саморегулируемую организацию документы о целевом использовании займа, а также предоставлять информацию о расходах по запросу СРО.

Саморегулируемые организации в свою очередь направляют в НОПРИЗ решения о предоставлении займов вместе с документами и ежемесячный сводный отчет о движении средств на банковском счете заемщика по каждому договору займа и выписки по банковскому счету.

Свои рекомендации саморегулируемым организациям по реализации постановления Правительства Российской Федерации от 27 июня 2020 г. № 938 «Об утверждении Положения об отдельных условиях предоставления займов членам саморегулируемых организаций и порядке осуществления контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам» разработал Ростехнадзор.

Ростехнадзор сообщает, что саморегулируемым организациям, основанным на членстве лиц, осуществляющих строительство или подготовку проектной документации или выполняющих инженерные изыскания, планирующим предоставлять займы членам таких саморегулируемых организаций, следует:

1. Организовать проведение общего собрания членов в очной форме (при необходимости с использованием средств дистанционного взаимодействия в режиме видеоконференции) с целью принятия решения о возможности предоставления займов и наделением полномочиями постоянно действующего коллегиального органа саморегулируемой организации правом принимать решение по предоставлению займов.

2. Внести изменения в положение о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств, где отдельной главой утвердить процедуру предоставления займов, которая определяет размеры займов для одного члена саморегулируемой организации, значение процентов за пользование такими займами, срок их предоставления, цели предоставления займов, требования к членам саморегулируемой организации, которым могут быть предоставлены указанные займы, порядок и сроки рассмотрения заявок на получение займов и принятия решений о предоставлении займов, порядок контроля за использованием средств, предоставленных по таким займам, основания для отказа в предоставлении займа.

3. В соответствии с требованиями Административного регламента Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по предоставлению государственной услуги по внесению сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденного приказом Ростехнадзора от 31.03.2016 г. № 132, направить уведомление в Ростехнадзор о внесении изменений в положение о компенсационном фонде обеспечения договорных обязательств.

Михаил Посохин обратил внимание участников совещания на необходимость максимально ответственно подойти к реализации поручения Правительства, каждой саморегулируемой организации обеспечить возможность обращения к ней с заявлением о предоставлении займа.

Комитету по саморегулированию совместно с аппаратом НОПРИЗ необходимо разработать методические рекомендации и представить их к утверждению на ближайшем заседании Совета НОПРИЗ.

* 1. 10.07.2020 [Новости](https://nostroy.ru/articles/list.php?SECTION_ID=156) НОСТРОЙ. **Заместитель главы Минстроя России Дмитрий Волков принял участие во внеочередном заседании Технического Совета НОСТРОЙ**

Внеочередное заседание Технического Совета НОСТРОЙ, прошедшее 9 июля 2020 года в формате видеоконференцсвязи, состоялось по инициативе заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Дмитрия Волкова.

Основная дискуссия развернулась вокруг новой редакции законопроекта о внесении изменений в технический регламент о безопасности зданий и сооружений и введении нового вида документов обязательного применения – строительных норм.

Это уже третья встреча, посвященная сближению позиций разработчиков законопроекта и представителей профессионального сообщества, ищущих совместные решения проблемных вопросов.

Минстрой России открыто демонстрирует свою заинтересованность в конструктивном диалоге, направленном на выработку согласованной позиции в отношении законопроекта и будущего всей системы технического регулирования в строительстве.

Дмитрий Волков отметил, что разработка законопроекта ведется в соответствии с поручением Президента Российской Федерации Владимира Путина о переходе к одноканальному созданию требований в строительстве и направлена на создание целостных документов, содержащих минимальные обязательные требования по безопасности в строительстве по всем видам безопасности, определенным техническим регламентом.

Заместитель директора ФАУ «ФЦС», ответственный секретарь ТК 465 «Строительство» Александр Неклюдов, ранее активно принимавший участие в совместной рабочей группе Технического Совета НОСТРОЙ и ФАУ «ФЦС», в своем выступлении подробно остановился на содержании строительных норм и их месте в будущей структуре нормативного регулирования.

Члены Технического Совета НОСТРОЙ, получив исчерпывающие ответы на волнующие вопросы, взяли время на детальную проработку материалов, полученных в ходе заседания.

Дмитрий Волков подчеркнул, что Минстрой России заинтересован в получении объективной позиции профессионального сообщества для принятия решения о продолжении работы над законопроектом в представленной редакции.

1. МОСКВА
   1. 08.07.2020 Строительная газета. **Подсчитаны «золотые» застройщики Москвы**

По итогам июня 2020 года на рынке премиум-жилья Москвы на стадии строительства находятся 49 проектов, в рамках которых построят 149 корпусов на 17,3 тыс. квартир и апартаментов. Об этом «Стройгазете» сообщили аналитики Skolkovo Realty, уточнив, что 51% всего премиального строящегося предложения или 25 жилых комплексов (ЖК) приходится на девять компаний.

По данным компании, в тройку застройщиков-лидеров по количеству элитных проектов столицы входят **Vesper,** реализующая пять проектов, **Capital Group,** занимающаяся строительством четырех комплексов, а также **«Донстрой»** и **ГК «Ташир»,** реализующие по три проекта. В общей сложности компании-лидеры строят 6600 квартир.

Аналитики отмечают, что лидером по количеству строящихся ЖК премиум-класса Москвы является компания «Донстрой», в проектах этой организации будет построено 4749 квартир. Вторую строчку по этому показателю занимает Optima Development, на счету которой 2990 квартир. Замыкает тройку лидеров ГК **«Монарх»** – 1213 квартир.

Как рассказали эксперты, на первую пятерку девелоперов по количеству строящихся квартир приходится 63,2% всего предложения в данном сегменте. Средняя стоимость квартиры в строящихся элитных ЖК столицы составляет 81,5 млн рублей.

«Тренд на укрупнение рынка пришел надолго. Так, большие и надежные стройкомпании будут больше строить и забирать все большую долю на рынке. Вероятно, что занимать сегмент они будут с помощью привлечения крупных инвесторов. При этом небольшие компании будут либо поглощаться крупными игроками, либо уходить с рынка, заканчивая свои проекты», – прокомментировал гендиректор компании Борис Борискин.

Как ранее писала «СГ», по данным аналитического отдела компании Savills, по итогам второго квартала 2020 года количество сделок с квартирами стоимостью от 60 млн. рублей в Москве составило 36% от показателя аналогичного периода 2019 года. В целом за первое полугодие текущего года спрос на дорогое жилье в центре столицы сократился на 39%.

* 1. 09.07 2020 РИА Новости. **Левкин: сокращение техтребований в стройке позволит строить быстрее**

Перевод части технических требований в строительстве в разряд рекомендательных позволит строить быстрее при безусловном сохранении безопасности, сказал РИА Недвижимость руководитель департамента градостроительной политики города Москвы [Сергей Лёвкин](http://ria.ru/person_Sergejj_Levkin/).

В четверг премьер-министр России [Михаил Мишустин](http://ria.ru/person_Mikhail_Mishustin/) сообщил, что подписал постановление, согласно которому порядка трети ГОСТов, СНиПов и других обязательных требований в сфере строительства становятся рекомендательными.

По словам Левкина, в настоящее время технические требования, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (обязательные требования в строительстве) закреплены в Перечне-1521, который был утвержден 26 декабря 2014 года. Суммарно документ содержит более 10 тысяч отдельных требований к безопасности зданий и сооружений, и за прошедшие 5 лет он существенно не корректировался.

"Действующая редакция не соответствует приоритетам развития строительной отрасли, в числе которых внедрение новых материалов и технологий, учет изменений окружающей среды, в том числе климата, сейсмических условий, а также не учитывает лучшие практики конкурентных систем стандартизации Европейского союза, [КНР](http://ria.ru/location_China/), [США](http://ria.ru/location_United_States/), Японии", - сказал глава департамента.

Сокращение обязательных требований на 30% позволит снизить количество разрабатываемых спецтехусловий и по ряду проектов на 2-3 месяца сократить сроки строительства, объяснил Лёвкин, подчеркнув, что в ходе актуализации перечня [Минстроем](http://ria.ru/organization_Ministerstvo_stroitelstva_i_ZHKKH_RF/) России делался акцент на сокращение избыточных административных барьеров при безусловном сохранении минимальных требований безопасности.

"С принятием этого документа отрасль получит инструмент для внедрения новых технологий проектирования и строительства, то есть повысится вариативность применяемых проектных решений", - добавил чиновник.

1. РАЗНОЕ
   1. 06.07.2020 Сбер ПРО. **BIM-технологий и инновационных решений в области проектирования**

Индустрия PropTech (property technologies) объединяет специализированные цифровые решения в строительном девелопменте, продажах и управлении недвижимостью.

Одним из наиболее распространённых и востребованных proptech-решений в мире являются BIM-технологии. Результатом внедрения BIM-технологий в проектировании, строительстве и управлении недвижимостью становится создание единой среды, в которой, помимо технической информации (3D), содержатся измерения 4D (временной график) и 5D (сметная стоимость) объекта. Все участники проекта имеют доступ к модели объекта на протяжении его жизненного цикла.

Объём мирового рынка BIM в 2019 году составил от 4,9 млрд до 5,2 млрд долларов, а его перспективы роста до 2027 года составляют 15,1—15,6 млрд долларов. Объём российского рынка BIM в 2019 году составил 67—77 млн долларов.

В целом, согласно данным Минстроя РФ, около 5-7% строительных компаний в России используют BIM. Преимущественно речь идёт о реализации нестандартных девелоперских проектах. Стоимость однопользовательской версии ПО стартует от 65 000 рублей в год, сроки внедрения BIM в компании - от 6 месяцев.

Согласно данным СК [Bonava](https://www.bonava.ru/), на примере ЖК Magnifica в Санкт-Петербурге, снижение ошибок при проектировании и погрешностей в проектной документации составило около 10%, сокращение затрат - в среднем 2%.

Доля от общего внедрения BIM на разных этапах жизненного цикла объекта составляет 80% в проектировании, 15% - в строительстве и 5% - в эксплуатации. При этом, по мнению экспертов PwC и участников рынка, именно эксплуатация объектов недвижимости является наиболее перспективным направлением развития BIM-технологий.

* 1. 07.07.2020 РИА Новости. **Агаларов: потери Crocus Group из-за коронавируса составили 4 млрд рублей**

Потери Crocus Group за время пандемии коронавирусной инфекции составили четыре миллиарда рублей, сообщил РИА Недвижимость президент компании [Араз Агаларов](http://ria.ru/person_Araz_Agalarov/).

"Общие потери от карантина мы оцениваем в размере 4 миллиардов рублей", - сказал он.

Crocus Group – один из крупнейших российских девелоперов коммерческой недвижимости. В Московском регионе компании, в частности, принадлежат: выставочный центр "Крокус экспо", концертный зал "[Крокус Сити Холл](http://ria.ru/organization_Krokus_Siti_KHoll/)", торгово-развлекательные комплексы Vegas, гипермаркеты "Твой дом".

Правительство [Московской области](http://ria.ru/location_Moskovskaja_oblast/) весной арендовало одно из помещений выставочного центра, принадлежащего Crocus Group, под стационар для пациентов с коронавирусной инфекцией. Временный госпиталь рассчитан более чем на тысячу пациентов. Агаларов сообщал, что стоимость аренды помещения за два месяца составила 110 миллионов рублей, а общая сумма расходов на создание коронавирусного стационара в "Крокус Экспо" достигла 900 миллионов рублей.

* 1. 08.07.20202 РБК ПРО. **Почему застройщикам сложно получить финансирование в банках - три причины**

**Банки отказывают в проектном финансировании 40% застройщиков.**

**Евгений Романенко,** директор по развитию финансовых продуктов сервиса «ПИК-Франшиза», рассказывает, как «проплыть» между Сциллой и Харибдой банковских требований и все же получить деньги.

Год назад в силу вступили поправки в 214-ФЗ «О долевом строительстве», предполагающие новую схему финансирования для девелоперов. Согласно этой схеме, застройщик получает деньги дольщиков только после сдачи дома в эксплуатацию и регистрации права собственности на первую квартиру. Сама стройка при этом ведется не за счет средств дольщиков, а за счет банковского кредита. После перехода строительного рынка на новую модель финансирования о готовности работать с эскроу-счетами заявили 95 банков. Но лишь 30 из них подтвердили свою готовность на практике. Около 81% проектных кредитов приходится на три организации: ВТБ, Сбербанк и Банк ДОМ.РФ. Согласно данным Центробанка, количество заявок на проектное финансирование жилищного строительства за год увеличилось в десять раз, но при этом в 40% случаев застройщики получают отказ. Расскажу, почему, и как этого избежать.

Нестрессоустойчивые проекты

При оценке расходов и доходов девелоперского проекта каждый банк исходит из консервативной («пессимистичной») оценки будущего состояния рынка. Одна из обязательных процедур — стресс-тестирование финансовой модели, по итогам которого проекту присваивается уровень кредитоспособности от «высокого» до «низкого». В первую очередь кредитоспособность зависит от ожидаемой рентабельности проекта. Тем не менее банки учитывают в своих расчетах и качественные параметры — например наличие у команды успешного опыта реализации аналогичных проектов.

Опыт. По данным Банка России на май 2020 года, наибольший объем проектного финансирования приходится на регионы — 1024 кредита на сумму 673 млрд руб. При этом в Москве проектное финансирование оформлено на 660 млрд руб. — это всего 122 кредита. Парадокс состоит в том, что в отличие от крупных федеральных девелоперов у 90% региональных застройщиков нет опыта привлечения проектного финансирования или вообще какой бы то ни было кредитной истории. В свою очередь банки, оценивая риски, требуют подтвердить успешную реализацию проектов за последние несколько лет. Объем реализованных проектов, как правило, должен вдвое или втрое превышать объемы проекта, на который запрашивается финансирование. А без привлечения финансирования мелкому застройщику практически невозможно кратно нарастить свои объемы строительства. Получается замкнутый круг.

Рентабельность. У проектов с разными уровнями кредитоспособности рентабельность по EBITDA варьируется в диапазоне от 5% до 25%, но, как правило, проходной показатель для банка составляет не менее 15%. Чтобы получить финансирование, региональные девелоперы, рентабельность проектов которых невысока, вынуждены повышать свою кредитоспособность за счет увеличения доли собственного участия. Это означает, что проект с низкой кредитоспособностью банк профинансирует в меньшем объеме, чем изначально рассчитывал застройщик. При классической модели финансирования доля участия застройщика в проекте собственным капиталом должна составлять как минимум 15% (но по факту цифра может доходить и до 30%). Фокус в том, что у большинства региональных застройщиков к моменту обращения в банк доля собственного участия составляет лишь 7–10%, и они ни морально, ни материально не готовы вложить в проект еще столько же (или даже больше) средств.

Какой выход могут найти мелкие игроки?

* Сократить масштаб проекта под размер собственных средств (например, вместо 40 тыс. кв. м построить 20 тыс.).
* Найти внешнего инвестора.
* Объединиться с землевладельцем.

Последние два варианта — довольно сложные и долгие истории в плане переговоров. В итоге региональные застройщики в большинстве случаев либо сокращают масштабы проектов, либо просто отказываются от них. Но этим проблемы оценки проекта и рентабельности не ограничиваются.

Нет правил, нет стандартов

Банкиры не заинтересованы в разработке единых стандартов по проектному финансированию. Каждый банк устанавливает свои правила и требования к комплекту документов по девелоперскому проекту, использует собственные аналитические модели и аргументы при принятии решений. Застройщикам приходится каждый раз с нуля собирать «уникальный» пакет документов. Но чтобы получить финансирование на выгодных условиях и относительно быстро, они вынуждены принимать правила игры.

Пример № 1: ценообразование

Когда застройщик начинает проект, он учитывает инфляцию и увеличение цены с ростом строительной готовности. Банкиры, в свою очередь, не принимают в расчет инфляционный рост, а оценивают проект на основании текущих цен. Если при старте продаж цена на сопоставимые объекты на вторичном рынке составляет 58 тыс. руб. за. 1 кв. м, банк будет отталкиваться именно от этой цены, а не от будущей прогнозируемой стоимости вторичной недвижимости. Таким образом, в изначальную модель будет заложена цена 58 тыс. руб. — 10–15% (дисконт, связанный со строительной готовностью). При этом если застройщик сможет продавать квартиры по цене большей, чем заложено в финансовую модель, то модель все равно останется без изменений. Это означает, что при тех же затратах в расчет будет заложена меньшая выручка, что автоматически снижает рентабельность и увеличивает долю собственного участия застройщика в проекте.

Пример № 2: бюджет

Бюджет проекта определяется при получении разрешения на строительство и заключении кредитного договора. После этого банк определяет, как этот бюджет проекта будет профинансирован. Если при реализации проекта что-то пошло не так (например, увеличились цены на стройматериалы), то в игру вступает бюджет непредвиденных расходов — «резерв» (в среднем — от 3 до 7%). Если бюджет вырастает в этом диапазоне — не страшно, но, если больше — банк требует от застройщика финансировать сверхзатраты самостоятельно.

Нет денег даже на зарплату строителям?

Это проблемы застройщика. Если с помощью переговоров банк все-таки соглашается увеличить бюджет, это считается реструктуризацией кредита. Реструктуризация влечет дополнительные резервы, дополнительные резервы — дополнительные убытки, а дополнительные убытки — более жесткие условия банка для застройщика (повышение ставки, штрафы и так далее). Если застройщик решит обратиться в другой банк, тот вряд ли будет его рефинансировать, в том числе из-за того, что текущее законодательство не позволяет переносить средства дольщиков с эскроу-счетов в одном банке на эскроу-счета в другом. В конечном итоге реструктуризация чревата остановкой стройки на три-шесть месяцев, пока застройщик ищет дополнительное финансирование «на стороне». Может пострадать и качество строительства: для решения вопроса с превышением бюджета застройщик с большой вероятностью станет удешевлять материалы и экономить на работах.

Ограничения в технологиях

К сожалению, большинство банков грешит отсутствием автоматизированных систем для эффективного взаимодействия с девелоперами. Получить быструю (и адекватную) обратную связь о готовности профинансировать проект — проблематично. Заявку на финансирование необходимо протаскивать через различные службы банка «на жестком ручнике». Если повезло и дело дошло до подписания документов, то весь процесс проходит исключительно офлайн. Одно из непреодолимых ограничений — подписание личного поручительства бенефициаром застройщика. Не все банки готовы отказываться от личного подписания и тем более от поручительства. Однако есть примеры, когда бенефициар получает электронно-цифровую подпись и с ее помощью подписывает соответствующие поручительства. У нас есть соответствующий кейс с МСП Банком. Радует, что некоторые крупные банки уже увидели эту проблему и начали планомерно запускать так называемые «личные кабинеты застройщика». Там можно в кратчайшие сроки подать кредитную заявку, отследить этапы ее прохождения и направить все необходимые для получения кредита документы.

Сопровождение девелоперских проектов в большинстве случаев также не автоматизировано, что увеличивает средние сроки согласования «тяжелых» управленческих решений с недель до месяцев.

**Какой выход**

Одобрение кредита в среднем занимает два-три месяца. Чтобы гарантированно получить положительное решение, нужно или развивать собственные компетенции, или обращаться за помощью к компаниям, у которых уже есть опыт в получении проектного финансирования. В любом случае есть ключевые пункты, на которые в первую очередь нужно обращать внимание перед тем, как отправить заявку в банк.

У вас должна быть команда с релевантным опытом: непосредственно застройщик, который уже организовывал подобные проекты, генподрядчик и проектировщик с портфолио, компания, которая будет контролировать сроки и качество строительства. Если для вас строительство подобных проектов — типовая задача с наработанным пулом партнеров, то рано или поздно вы получите кредит. Если опыта нет, то в условиях проектного финансирования в 99% случаев в кредите будет отказано.

У банков есть процедура KYC (know your customer). Так вот, вы должны know your bank, то есть перед подачей документов определиться с конкретным банком и его требованиями в отношении проектного финансирования. Будьте готовы рассчитывать только на себя — банкиры дают рекомендации, но всю работу по сбору и подготовке документов придется делать самостоятельно.  
У застройщика должна быть полноценная команда, которая «протянет» проект в банке. В такую команду обычно входят как минимум четверо: переговорщик (с банком, партнерами, внешними подрядчиками); аналитик, который рассчитывает модели и таблицы для банков; маркетолог, чтобы доказывать цены по проекту и темпы продаж; сметчик-строитель, который будет обсуждать стоимость и сроки строительства. Без любого из этих звеньев общение с банками «встанет» — бухгалтер не сможет быть полноценным переговорщиком, а переговорщик — полноценным аналитиком. Нужна команда. И желательно, чтобы у нее был кейс.

10.07.2020 ИА Regnum. **Миллиардер и бездомные дольщики: за что банкротят бывшего вице-губернатора?**

Бывший вице-губернатор Ленинградской области Николай Пасяда получил банкротный иск от банка «Уралсиб». ИА REGNUM попыталось разобраться в ситуации.

Для справки

Николай Пасяда занимал пост вице-губернатора в 2005—2012 годы, курируя строительную сферу. Помимо этого, в разные годы он был депутатом Законодательного собрания Ленинградской области. После оставления поста, Пасяда активно занялся строительным бизнесом, который начинал еще до госслужбы.

По открытым данным, в 2003 году он был одним из основателей строительного АО «Главстройкомплекс».

По итогам 2016 года, бывшего замгубернатора включили в рейтинг миллиардеров Санкт-Петербурга. Он занял в нём 165-е место.

На сегодня в активе Пасяды, помимо уже названной компании, 50% доли в иркутском ООО «Дабан Плюс» (создано в 2014 году для геологоразведочных работ в области изучения недр и воспроизводства минерально-сырьевой базы, второй владелец — ООО «Тайменко Майнинг ЛТД»), ООО «Федерация хоккея Ленинградской области» и участие в создании АО «Проектно-конструкторский центр „Стройкомплекс“.

О банкротном деле Пасяды

Арбитражный суд начнёт рассматривать банкротные претензии к Николаю Пасяде 15 сентября 2020 года.

Исковое заявление от банка „Уралсиб“ было подано 3 июля 2020 года. В нём ПАО просит „ввести в отношении должника процедуру реализации имущества, включить в реестр требований кредиторов должника требование в размере 684 784 829,26 рубля“, а также выбрать финансового управляющего из числа членов Союза „Уральская саморегулируемая организация арбитражных управляющих“.

Через три дня банк подал ходатайство о наложении обеспечительных мер. 7 июля в его удовлетворении было отказано. Истец просил запретить управлению Росреестра по Ленинградской области совершать регистрационные действия в отношении 50% доли в праве на индивидуальный жилой дом площадью 577,7 кв. м во Всеволожске, на 50% доли участка площадью 1,6 тыс. кв. м по тому же адресу. Оставшиеся доли принадлежат дочери ответчика — Елизавете Пасяде. Также банк настаивал на таких же мерах для участков площадью 1,2 тыс. кв. м, 1,22 тыс. кв. м, 1,312 тыс. кв. м, 1,5 тыс. кв. м квартиры в Санкт-Петербурге площадью 115 кв. м, жилого дома с мансардой площадью 96,7 кв. м. Всё вышеперечисленное имущество принадлежит 24-летней Елизавете.

В обоснование заявления банк указывает на то, что Пасяда Н. И. в период с 13.08.2018 по 14.08.2018 при наличии признаков фактического банкротства, совершил действия, направленные на сокрытие своего имущества и недопущение обращения на него взыскания: должник произвёл отчуждение путём дарения дочери Пасяде Елизавете Николаевне спорное недвижимое имущество, что следует из представленных выписок из единого государственного реестра недвижимости на перечисленные объекты. Как указывает банк, дочь должника — Пасяда Е.Н., которой на момент совершения сделок по отчуждению имущества было 22 года, за два дня (13.08.2018 и 14.08.2018 года) стала собственником восьми объектов недвижимости, стоимость которых превышает 70 млн рублей», — отмечалось в материалах дела.

Свои требования «Уралсиб» обосновал тем, что все сделки были совершены «в течение двух месяцев после обращения банка в суд с иском о взыскании задолженности с ответчика (дата подачи иска 28.06.2018 года)». Истец усмотрел признаки вывода имущества из владения супругов Пасяда. «Уралсиб» планирует оспорить сделки в случае удовлетворения банкротного иска.

Судья, выслушав доводы сторон, не счёл доказанным, что на дату слушаний Елизавета Пасяда является собственником имущества, так как выписки датированы февралём 2020 года.

«Неопределённость в отношении титульного владельца перечисленных объектов недвижимости на дату рассмотрения заявления порождает риск нарушения прав и законных интересов третьих лиц», — заявил суд и ходатайство отклонил.

Застройщик «Главстройкомплекс» и дольщики

Компания «Главстройкомплекс» была учреждена для строительства жилья и нежилых объектов в июне 2003 года. Её уставный капитал — 1 млн рублей. Соучредителями выступали, помимо Пасяды, Игорь Лянцман, Игорь Морозов, Владимир Матяш, Станислав Криницин, Владимир Кобзаренко.

Акционерное общество в разные годы было соучредителем и владельцем 16 юрлиц. Среди действующих — строительное ООО «Главстройкомплекс ЛО» (банкрот), АО «Управляющая компания „Всеволожскские коммунальные системы“, четыре ТСЖ, ООО „Всеволожскский домостроительный комбинат“ и другие.

В едином реестре проблемных домов, за „Главстройкомплексом“ числятся шесть долгостроев, куда вложили свои средства дольщики. Речь идёт о домах в Южном жилом районе, квартала 6 Всеволжска, где застройщиком были „нарушены сроки завершения строительства“. В самой большой по площади 16-этажке планировалось 430 квартир.

За аффилированной с АО компанией „Главстройкомплекс ЛО“ также числится один недострой на 526 квартир — 24-этажный дом общей площадью 18 619 кв. м в мкр №1 деревни Новое Девяткино. В отношении ООО на сегодня открыто конкурсное производство и дом признан проблемным. Между тем в ЕИЖС Минстроя РФ плановый срок завершения строительства объекта указан как четвёртый квартал 2024 года. ООО было обанкрочено по иску „Уралсиба“ в октябре 2018 года.

17 апреля 2020 года конкурсный управляющий ООО „Главстройкомплекс ЛО“ обратился с заявлением о привлечении к субсидиарной ответственности руководителя должника Николая Пасяду в размере 2 151 350 518,11 рубля. В мае в качестве обеспечительных мер судом был наложен арест на имущество Пасяды озвученной стоимостью. На сегодня арест обжалуется, заседание назначено на 14 июля.

Возвращаясь к АО „Главстройкомплекс“. Банкротное дело головной компании рассматривается с августа 2017 года, когда в суд пошли дольщики. Позднее к ним присоединились и другие кредиторы. К декабрю 2019 года, когда было закончено наблюдение и компанию объявили банкротом, реестр кредиторов включал претензии на 1 593 974 104,28 рубля при балансовой стоимости имущества 6,056 млрд рублей. Отмечалось, что в отношении АО „ГлавСтройКомплекс“ возбуждено 200 исполнительных производств на сумму более 137 млн рублей.

В ноябре 2019 года в рамках дела о банкротстве АО арбитражный управляющий направил в суд „заявление о привлечении контролирующих должника лицах к субсидиарной ответственности в отношении Пасяды Николая Ивановича“. Сумма претензий не сообщалась. Рассмотрение данного вопроса неоднократно откладывалось, судьба ходатайства пока неизвестна.

М.М. Куликов

11.07.2020