



«Реализация Национального проекта «Жилье и городская среда».
Новые реалии периода пандемии.»

Национальное
объединение строителей

2 сентября 2020 г.



27 марта по распоряжению Президента НОСТРОЙ был создан
Ситуационный центр по поддержке строительной отрасли



Поступило около **200** предложений от СРО, строительных организаций,
профессиональных сообществ.

http://nostroy.ru//nostroy/situation_center/



Антикризисные меры поддержки строительной отрасли



Правительство РФ приняло целый пакет мер по поддержке строительной отрасли в связи с ограничительными мерами по распространению коронавирусной инфекции



Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ

- о возможности изменения срока исполнения контракта, цены контракта;
- об изменении порядка включения организаций в реестр субъектов малого и среднего предпринимательства;
- об установлении права заказчика до 31.12.2020 при осуществлении закупок субъектами МСП не устанавливать требование об обеспечении исполнения контракта и обеспечения гарантийных обязательств.



Федеральный закон от 01.04.2020 № 102-ФЗ

о снижении ставки страховых взносов для МСП с 01.01.2021



Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 438

об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора) в отношении субъектов МСП и НКО, численностью до 200 человек.

Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 440

«О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», в соответствии с которым разрешения на строительство, которые заканчиваются в период с 06.04.2020 по 01.01.2021, автоматически продлеваются на 1 год.

Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 № 566

о субсидировании ставки по ипотечным кредитам до 6,5%.

Постановление Правительства РФ от 24.04.2020 № 582

о субсидировании процентной ставки по кредитам, предоставленным системообразующим организациям на пополнение оборотных средств.



Постановление Правительства РФ от 26.04.2020 № 591

о списании сумм неустоек (штрафов, пеней) по государственным(муниципальным) контрактам, обязательства по которым не были исполнены в связи с распространением коронавирусной инфекции.

Постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 629

о субсидировании процентных ставок застройщиков по кредитам при реализации проектов жилищного строительства.

Постановление Правительства РФ от 30.04.2020 № 630

об установлении в государственных (муниципальных) контрактах авансовых платежей в размере до 50% суммы контракта.

Постановление Правительства РФ от 10.05.2020 № 651

о мерах по поддержке системообразующих организаций, в том числе в форме отсрочки (рассрочки) по уплате налогов, а также субсидий в целях возмещения затрат.



Изменения законодательства в сфере саморегулирования



**Федеральный закон
от 08.06.2020 № 166-ФЗ**



Наделение СРО правом
выдавать займы своим
членам за счет КФ ОДО



Исполнение пункта 1л
перечня поручений
Президента РФ
от 22.04.2020 № Пр-699
по вопросам развития
строительной отрасли

Цели, на которые может быть выдан заём члену СРО:

- выплата заработной платы работникам;
- приобретение строительных материалов, конструкций, оборудования для выполнения обязательств из договоров заключенных на торгах (44-ФЗ, 223-ФЗ, постановление Правительства РФ № 615), а также из договоров, заключенных в рамках 214-ФЗ;
- уплата банку вознаграждений за выдачу (изменение) банковских гарантий, обеспечивающих обязательства из договоров подряда.



**Порядок
выдачи займов**
урегулирован
постановлением
Правительства РФ
от 27.06.2020 № 938

Возможность выдачи займов установлена на срок до 01.01.2021



Предложения по изменению законодательства



Дополнительные антикризисные меры

1. Продление **программы займов членам СРО** из средств компенсационных фондов до конца 2021 года;
2. Принятие мер по расширению **участия застройщиков в программе субсидирования**, предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629, продление программы субсидирования;
3. Продление **моратория на применение неустойки (штрафа, пени)**, иных финансовых санкций, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423;
4. Упрощение процедуры **предоставления мер поддержки системообразующим организациям**. Принятие мер по активизации оказания помощи системообразующим организациям строительного комплекса на региональном уровне. Разработка методических рекомендаций;
5. Разработка **методических документов по реализации положений Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ**, предусматривающих возможность изменения срока исполнения государственного контракта и цены контракта. Распространить возможность увеличения цены контракта и сроков их исполнения, предусмотренных Федеральным законом от 01.04.2020 № 98-ФЗ на строительные контракты, заключенные в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ и постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615;
6. Установление **обязательного срока приемки и оплаты выполненных работ** по государственным контрактам не более 10 дней.
7. Перенос для МСП строительной отрасли **сроков уплаты налогов, авансовых платежей** по налогам и страховых взносов, в том числе за III и IV кварталы 2020 года;
8. Принятие **антикризисных мер поддержки для НКО, действующих в сфере строительства**, в том числе СРО. Распространение на СРО мер поддержки, принятых для субъектов МСП. Предоставление субсидий на выплату заработной платы и арендных платежей для СРО.



Результаты достижения плановых показателей Национального проекта «Жилье и городская среда» в 2020 году



Источник: ЦБ РФ

Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредитованию, %

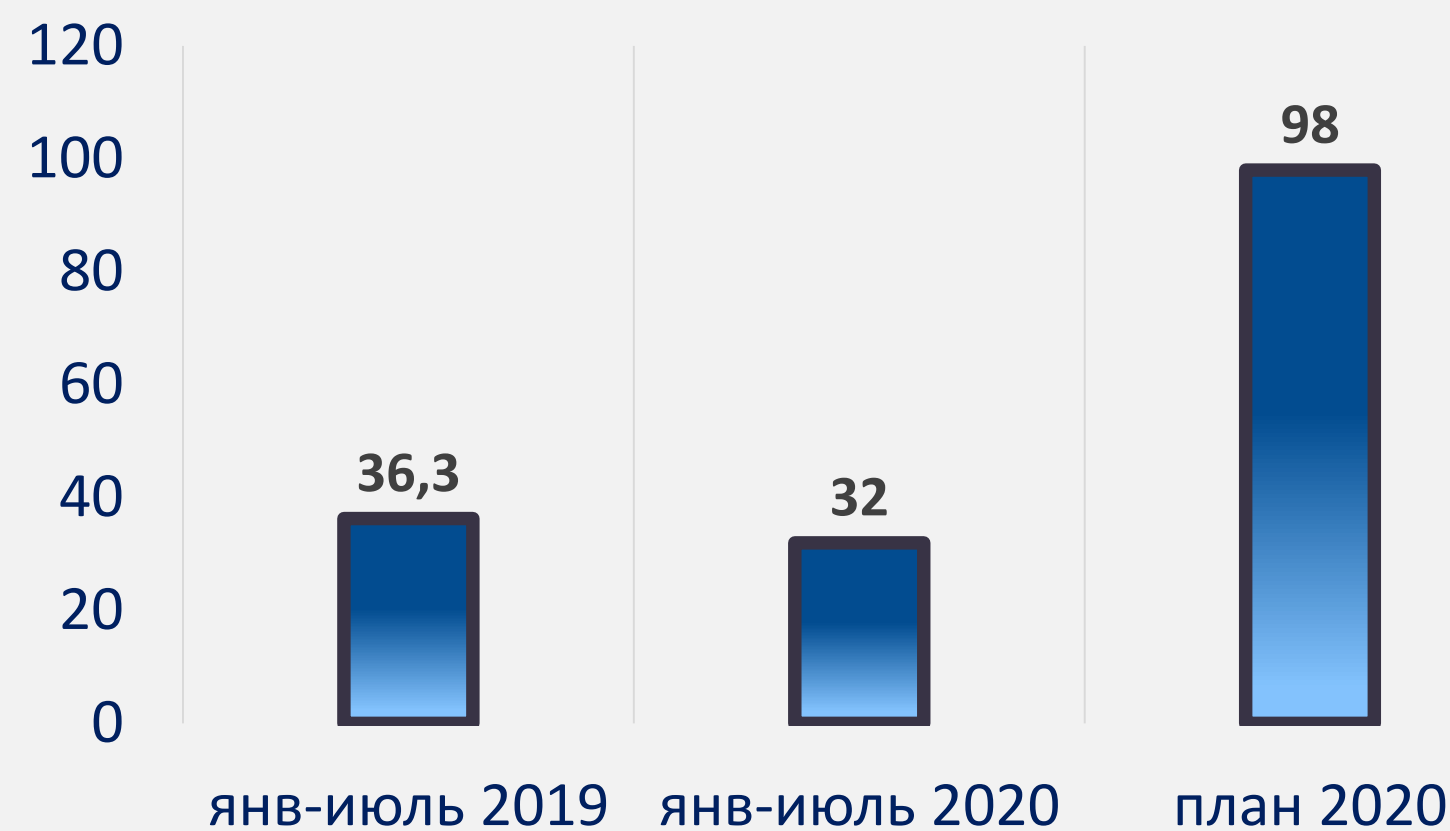


Источник: ЦБ РФ

Количество предоставленных ипотечных кредитов, ед. (всего + из них ДДУ)



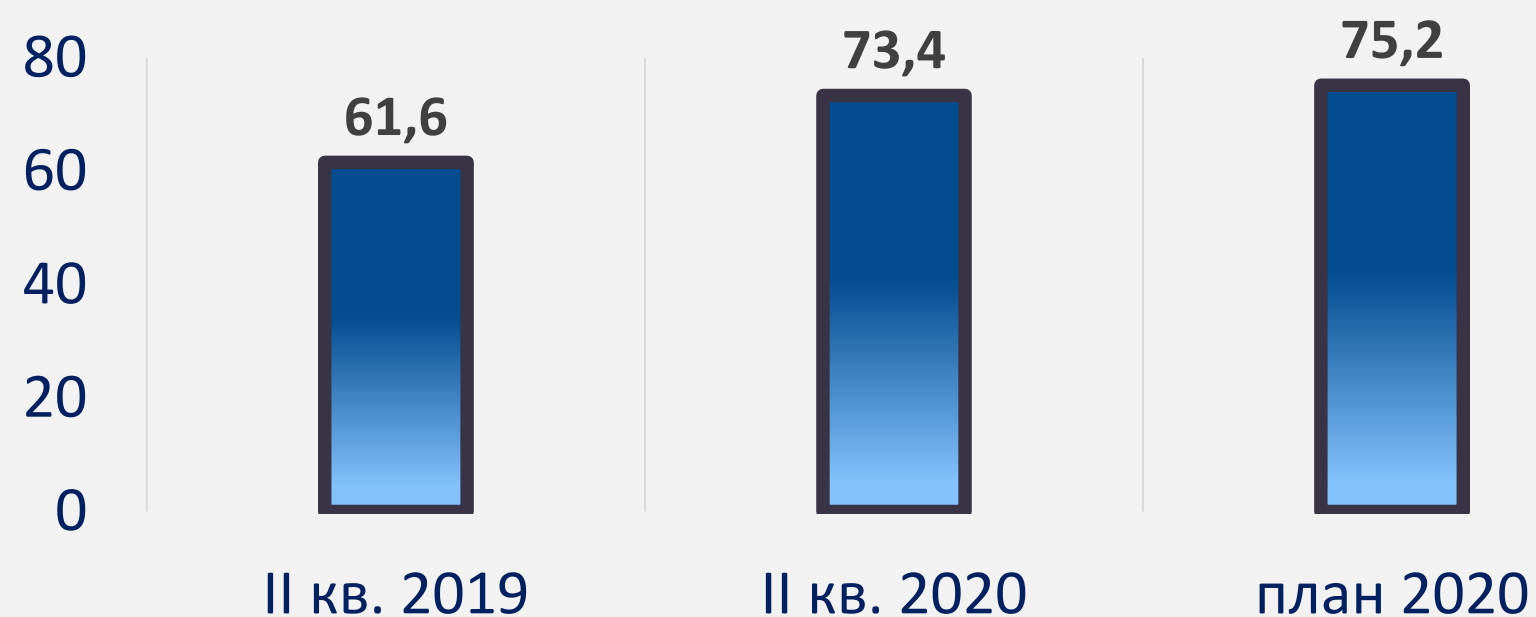
Увеличение объема строительства, млн. кв. м.



Источник: Росстат

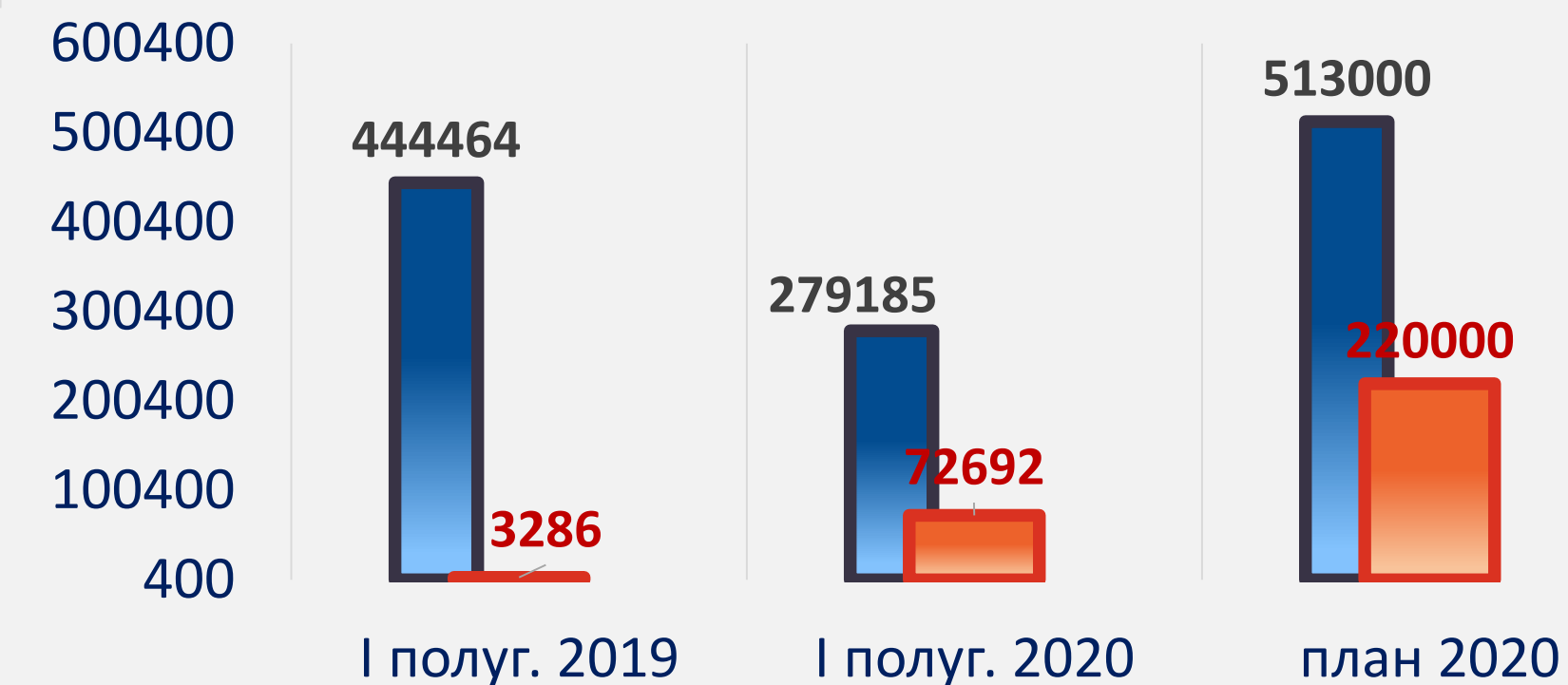
Средняя стоимость 1 кв. метра жилья на первичном рынке, тыс. руб.

Источник: ЕМИСС



Количество действующих ДДУ, ед. (всего + счета эскроу)

Источник: Росреестр



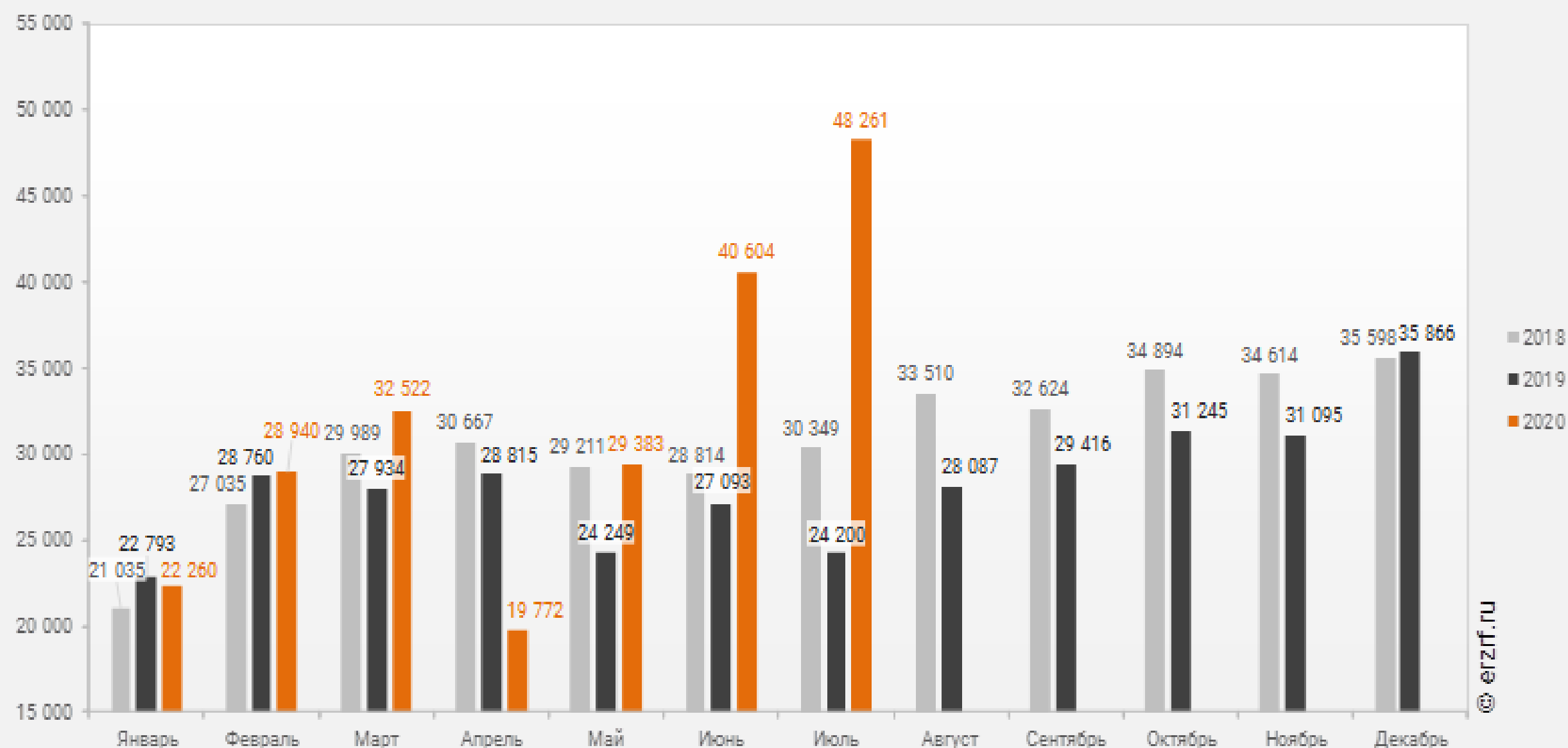


Показатели спроса и предложения в период пандемии



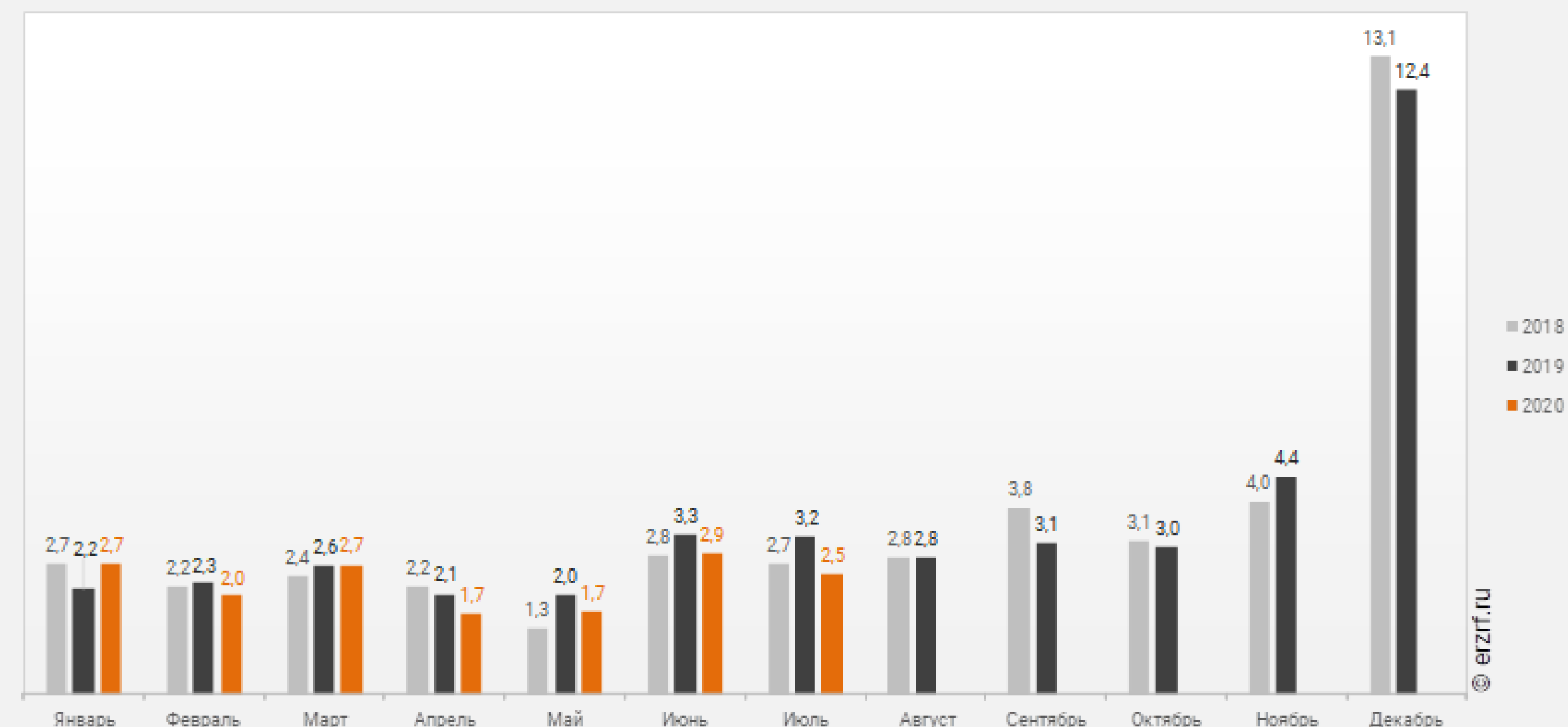
Ипотека на первичном рынке жилья, ед.

Динамика изменения ежемесячного количества выданных ИЖК для долевого строительства в Российской Федерации



Ввод МКД, млн. кв. м

Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Российской Федерации, млн м²

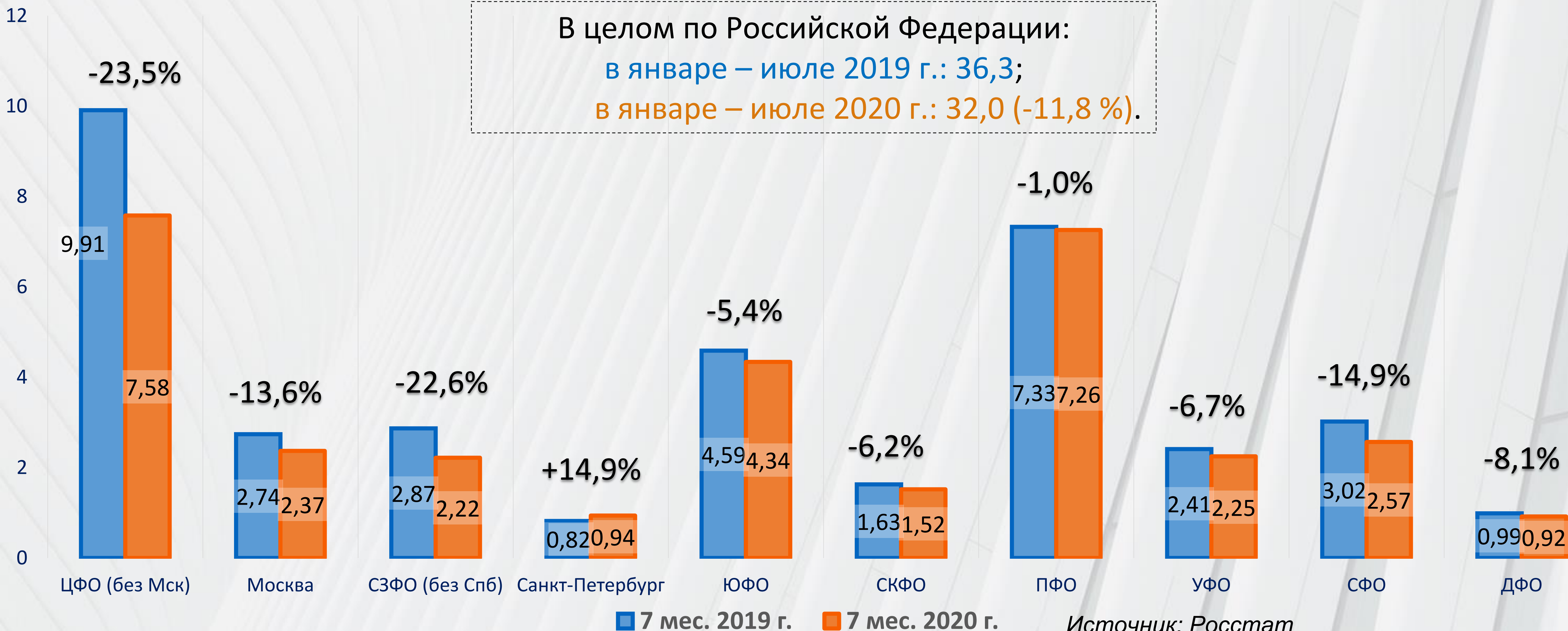




Динамика объема ввода жилья за январь-июль 2020 г. по сравнению с прошлым годом

Ввод жилья в разрезе регионов, млн. кв. м.

В целом по Российской Федерации:
в январе – июле 2019 г.: 36,3;
в январе – июле 2020 г.: 32,0 (-11,8 %).



Источник: Росстат



Цена предложения на первичном рынке жилья во II кв 2020 года



Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир
на рынке жилья (тыс. руб.)

В целом по Российской Федерации:

II кв 2019 года – 61,62

II кв 2020 года – 73,44 (+19,2%)



Источник: ЕМИСС

ДИНАМИКА ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ и ИЗДЕЛИЯ, руб.



Наименование затрат	II кв 2019	II кв 2020	ДИНАМИКА, %
Нулевой цикл			
Пески природные, м3	435,29	458,38	+5,3
Камень природный дробл., м3	524,99	595,63	+13,5
Основной цикл			
Бетон, м3	4 240,9	4 751,66	+12
Блоки стеновые ж/б, м3	4 256,8	4 603,67	+8,1
Профили листовые из нелег. стали, т	58 290,47	75 222,85	+29
Сваи ж/б, м3	12 107,09	14 633,09	+20,9
Оформление и отделка фасадов			
Утеплитель, м2	2 642,77	2 895,26	+9,6
Мат-лы рулонные кровельные, м2	118,67	140,52	+18,4

Наименование затрат	II кв 2019	II кв 2020	ДИНАМИКА, %
ВИС			
Трубы стальные водогазопров., т	54 984,51	58 571,05	+6,5
Вентиляторы, компл.	17 400,79	79 150,00	+354,86
Отделочные работы			
Блоки оконные пластмассовые, м2	5 585,69	6 740,19	+20,7
Олифа, т	51 250,76	73 124,5	+42,7
Светильники, шт	1 607,52	2 554,2	+58,9
Материалы лакокрасочные, т	70 309,41	143 460,14	+104
Расходы на всех этапах			
Электроэнергия, МВт/ч	5 159,9	5 503,66	+6,7
Опоры ЛЭП, м3	18 359,7	19 163,25	+4,3

Источник: ЕМИСС



Распределение рынка долевого строительства по источникам финансирования на 31 августа 2020 г.



Объем текущего строительства

98,1 млн кв. м

Без счетов эскроу (53,8%):

53,2 млн кв. м.;

Получено проектное финансирование (38,9%):

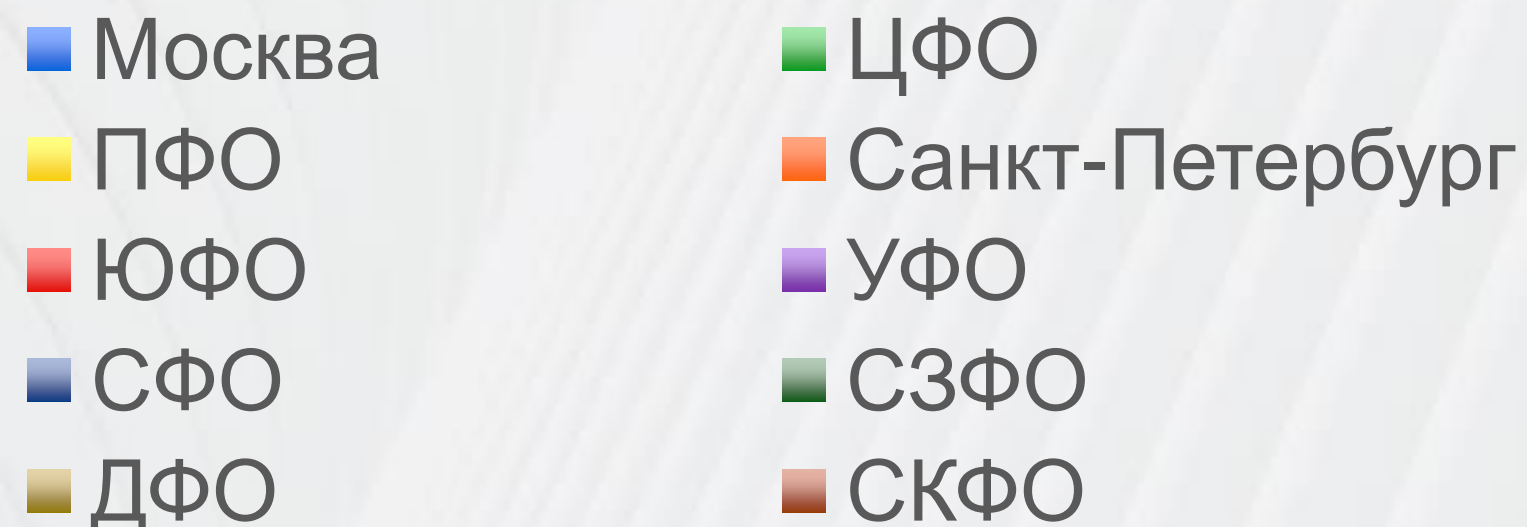
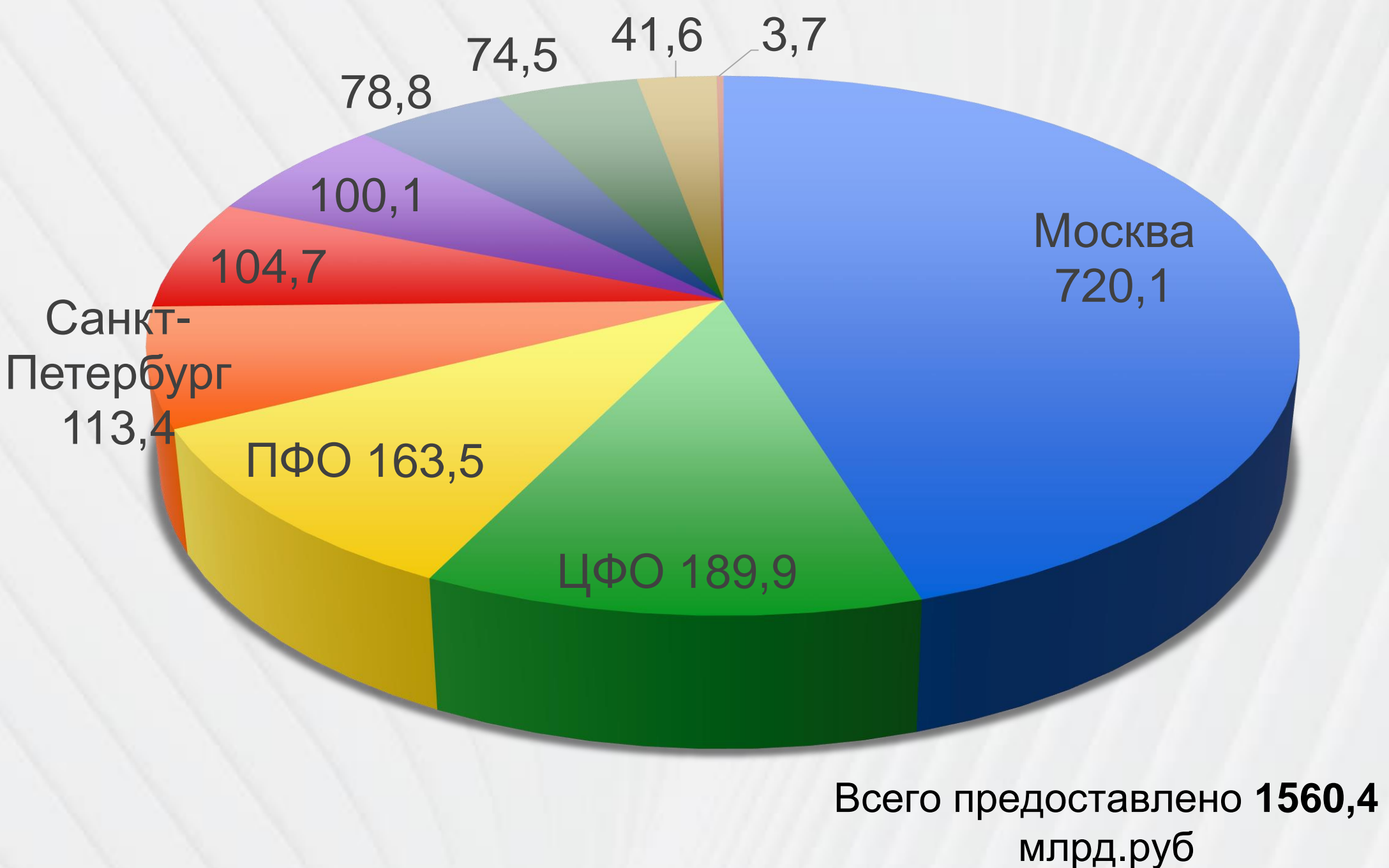
38,5 млн кв. м.

Без долевого участия (7,3%):

7,2 млн кв. м.:

собственные средства застройщиков
строительство не начато

Объем предоставленного проектного финансирования, по состоянию на 01.08.2020, млрд руб.



Субъекты РФ, где по состоянию на 31.08.2020 уровень «проникновения» проектного финансирования менее 25%:

Республика Бурятия 14,7%
 Забайкальский край 19,0%
 Владимирская обл. 11,8%
 Ивановская обл. 19,7%
 Архангельская обл. 14,9%
 Кабардино-Балкарская Респ. 7,3%
 Респ. Северная Осетия 12,5%
 Чеченская Респ. 0%
 Респ. Ингушетия – 0,9%
 Кемеровская обл. 21,8%
 Волгоградская обл. 23,5%

Строительство не осуществляется:

Мурманская обл.,
 Респ. Тыва;
 Камчатский край;
 Чукотский АО;
 Магаданская обл.;
 Еврейская АО

Всего предоставлено 1560,4 млрд руб.
 Размещено на счетах эскроу 500,7 млрд руб.
 Перечислено застройщикам с эскроу-счетов 24,1 млрд руб.



Предложения по изменению законодательства



В части совершенствования института долевого строительства и проектного финансирования

1. Корректировка критериев уровня кредитоспособности застройщиков, предусмотренных в Положении Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
2. Законодательное урегулирование правоотношений застройщика с кредитной организацией, установив при этом:
 - исключение дополнительных банковских комиссий и иных платежей, учет всех рисков в размере процентной ставки по кредиту;
 - запрет на увеличение кредитной ставки в ходе строительства по любым причинам;
 - запрет «навязывания» застройщику дополнительных услуг «инжиниринговых компаний», страховых организаций и т.д.;
3. Предоставление застройщикам возможности поэтапного погашения проектного финансирования за счет средств на счетах эскроу при достижении определенной степени строительной готовности объекта недвижимости.
4. Внесение изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ об установлении досудебного порядка урегулирования споров при выявлении строительных недостатков объектов недвижимости, предусматривающего первоочередное предъявление застройщику требования об устранении недостатков;
5. Оптимизация налоговой нагрузки на застройщиков при реализации проектов жилищного строительства.



Предложения о первоочередных мерах



В части вовлечения в оборот земельных участков для строительства и их обеспечение объектами инфраструктуры

1. Принятие мер по вовлечению в жилищное строительство земельных участков, находящихся в собственности субъектов РФ и муниципальных образований. Установление для региональных и муниципальных органов власти целевых показателей по вовлечению в оборот подготовленных для строительства земельных участков.
2. Сокращение сроков предоставления земельных участков для строительства, законодательное закрепление возможности проведения аукционов, в том числе предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, в электронном виде;
3. Разработка методических рекомендаций по утверждению и внесению изменений в документы терр. планирования и градостроительного зонирования.
4. Установление единого института развития территорий.
5. Увеличение финансирования по программе Стимул, развитие инструментов государственно-частного партнерства, включая концессионные соглашения при строительстве инфраструктурных объектов;
6. Развитие института инфраструктурных облигаций.



Предложения по изменению законодательства

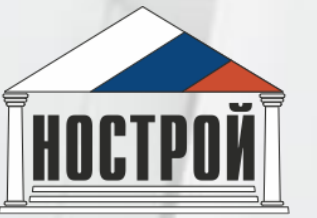


В сфере подключения к сетям инженерно-технического обеспечения

1. Перевод услуги по технологическому присоединению (подключению) в электронный вид через механизм «Единого окна» на базе органа власти или подведомственной организации в субъекте Российской Федерации.
2. Введение института независимой оценки технических условий и решений, выдаваемых застройщикам ресурсоснабжающими организациями в процессе технологического присоединения.
3. Нормативное закрепление возможности переуступки мощности от потребителя услуги по технологическому присоединению (подключению) к другой заинтересованной организации.
4. Введение возможности корректировки технических условий без их отмены по результатам проектирования объектов жилищного строительства.
5. Исключение из перечня документов, необходимых для выдачи актов технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения и из исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2014 года № 403, разрешений на допуск в эксплуатацию электрических и тепловых установок, оформляемых Ростехнадзором.
6. Освобождение энергоснабжающих организаций от налоговой нагрузки, возникающей у них при безвозмездной приемке от застройщиков в собственность вновь создаваемых (реконструируемых) объектов инженерной инфраструктуры (при выносе данных объектов из пятна застройки).
7. Разработка поправок в земельное законодательство и в законодательство о технологическом подключении (присоединении) для придания «предварительным техническим условиям», получаемыми организаторами аукциона на право аренды земельных участков для целей застройки или участниками таких аукционов, статуса оферты ресурсоснабжающей организации.



Основные направления развития ИЖС





123242 Российская Федерация, Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3



Тел./факс
+7 (495) 987-31-50
+7 (495) 987-31-49



E-mail:
info@nostroy.ru



www.nostroy.ru