



Жилищное строительство

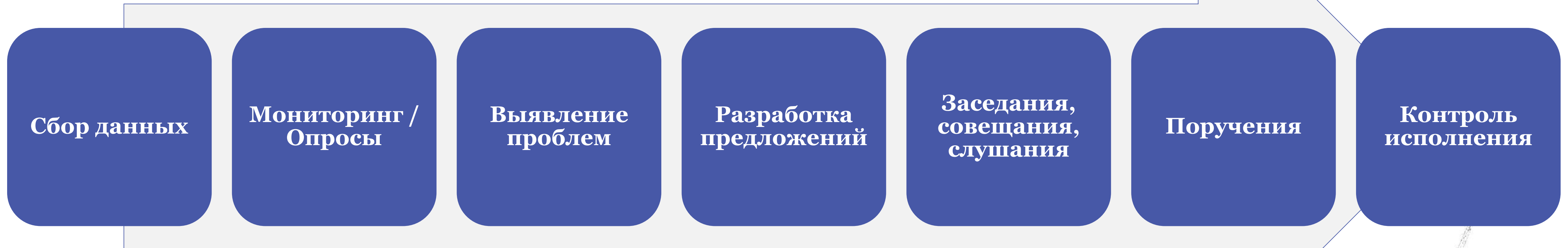
Сибирский федеральный округ Алтайский край

Ноябрь 2020

Формы проведения общественного мониторинга



- ❑ Форумы устойчивого развития
- ❑ Конференции, круглые столы
- ❑ Совещания с федеральными органами государственной власти и органами власти субъектов РФ
- ❑ Опросы, исследования мнений участников рынка
- ❑ Росстат, АО «ДОМ.РФ», ЕРЗ РФ, ЕМИСС



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

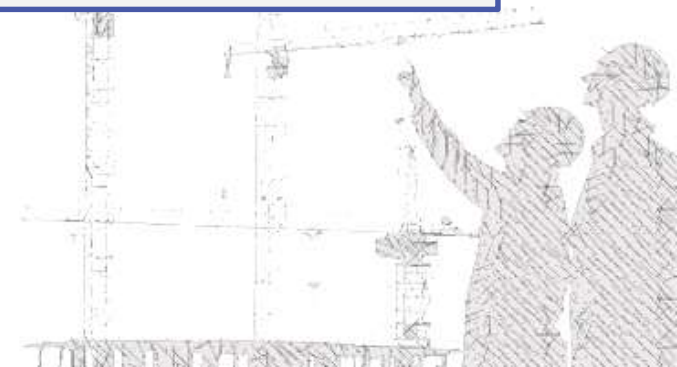
о субсидировании процентных ставок застройщиков по кредитам при реализации проектов жилищного строительства.

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

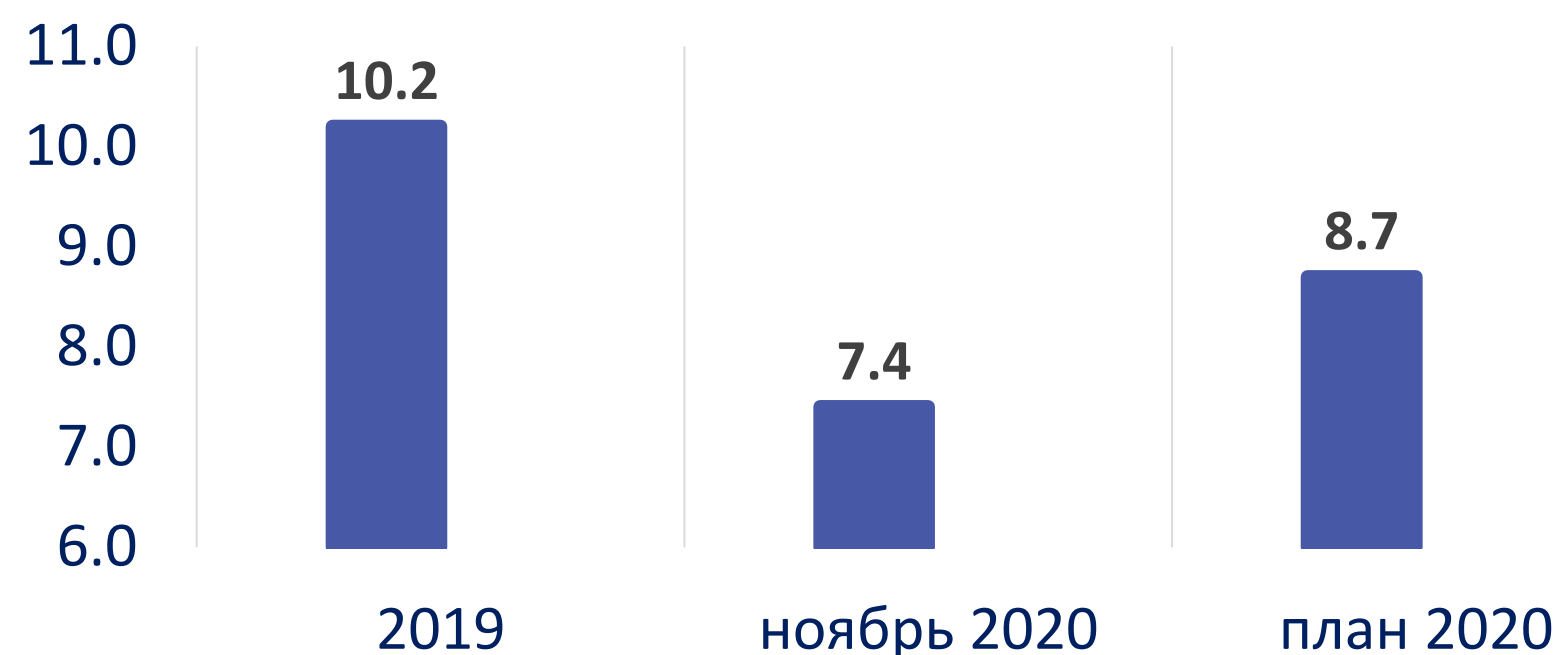
о мерах по поддержке системообразующих организаций, в том числе в форме отсрочки (рассрочки) по уплате налогов, а также субсидий в целях возмещения затрат.



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

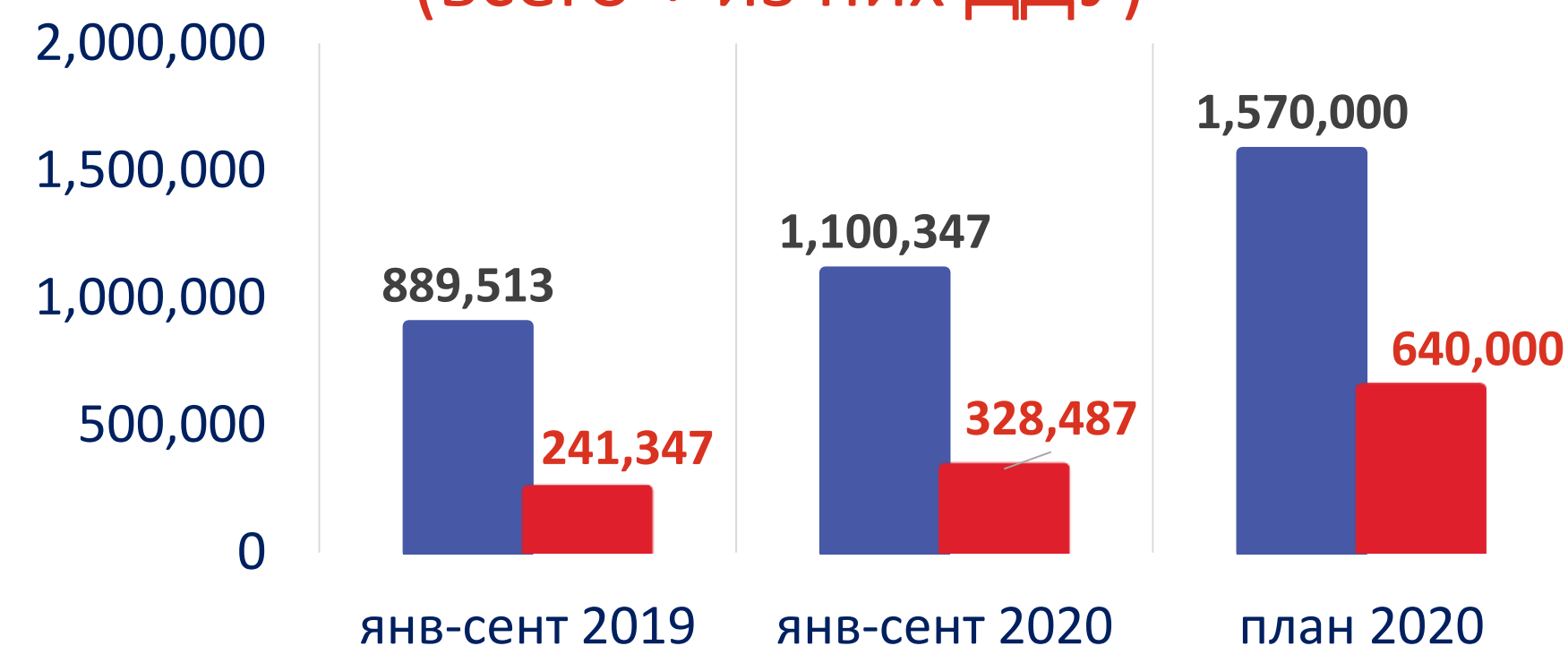
Источник: ЦБ РФ

Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредитованию, %

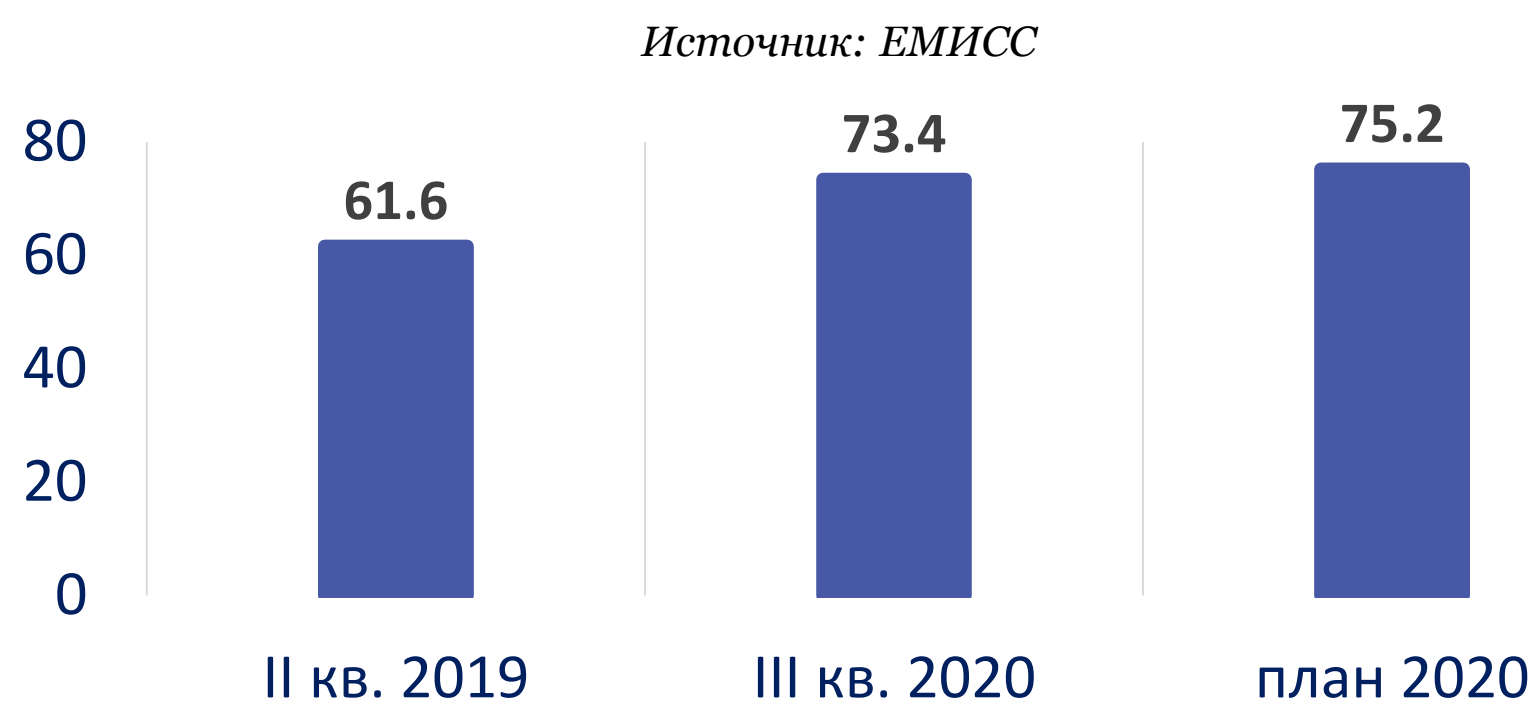


Источник: ЦБ РФ

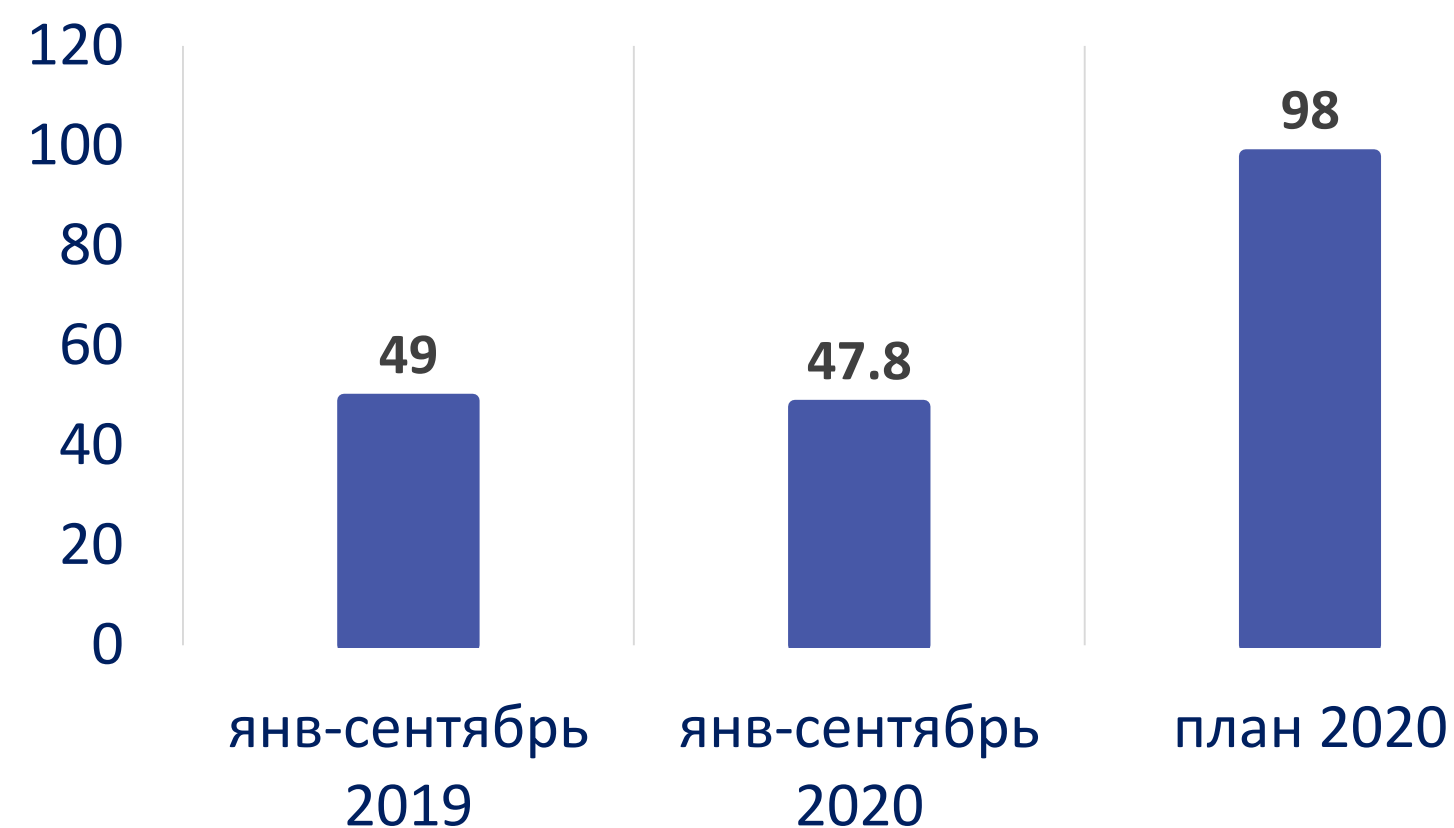
Количество предоставленных ипотечных кредитов, ед. (всего + из них ДДУ)



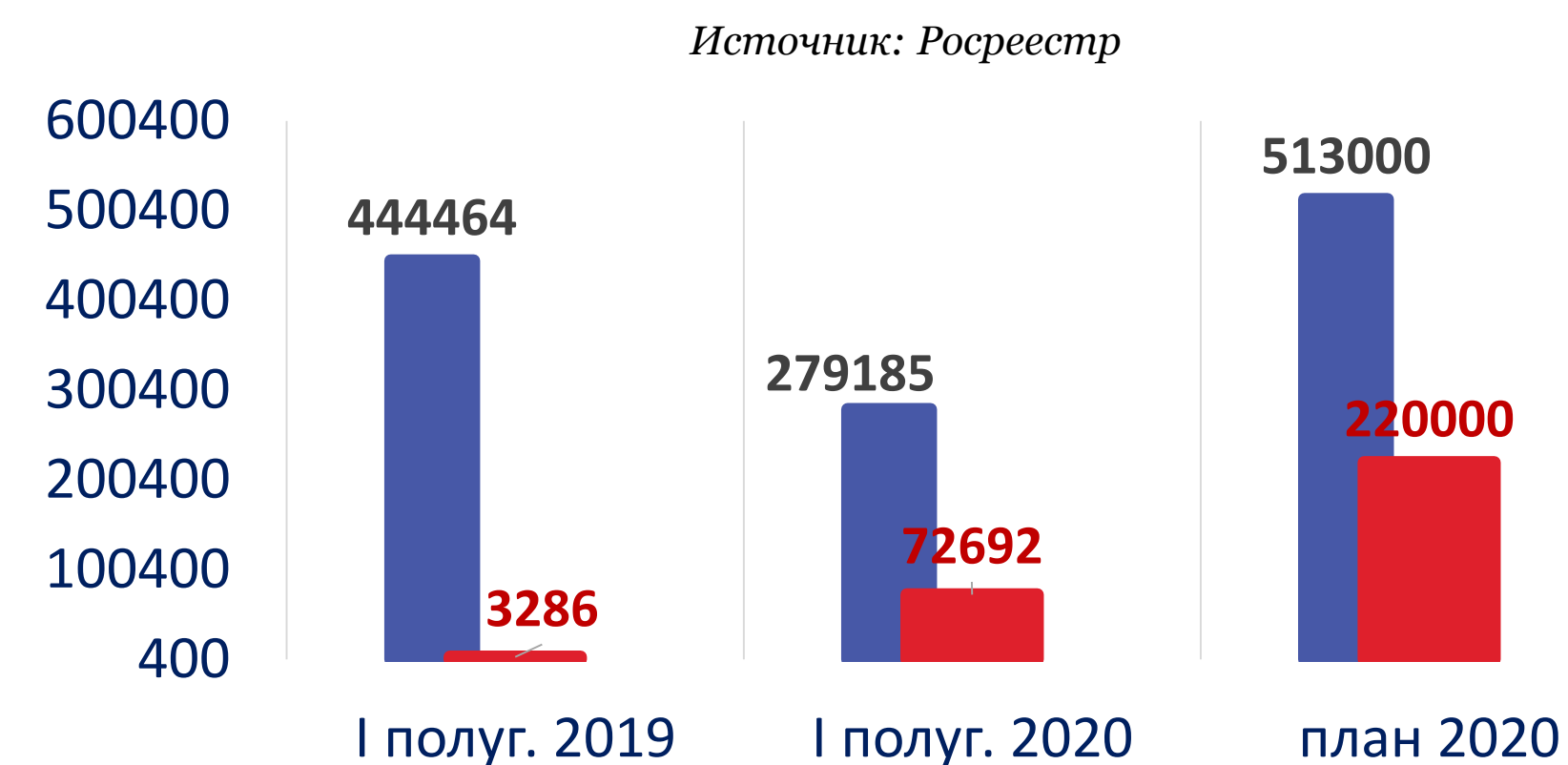
Средняя стоимость 1 кв. метра жилья на первичном рынке, тыс. руб.



Увеличение объема строительства, млн. кв. м.

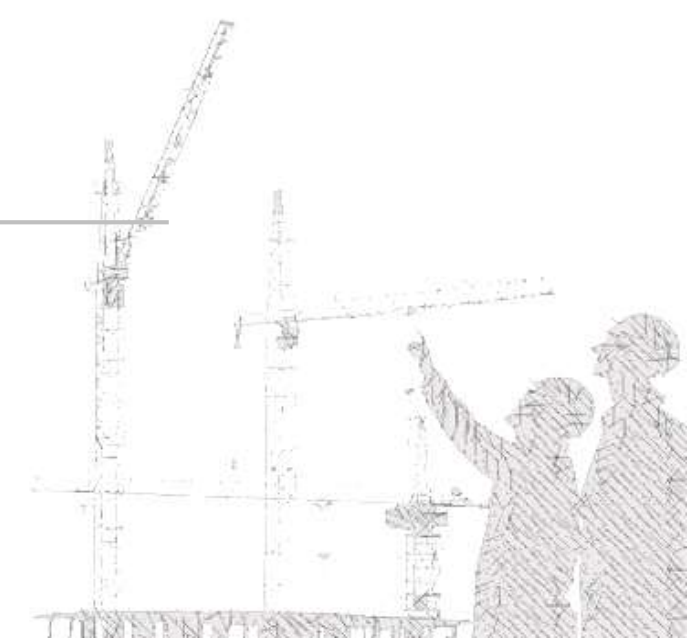
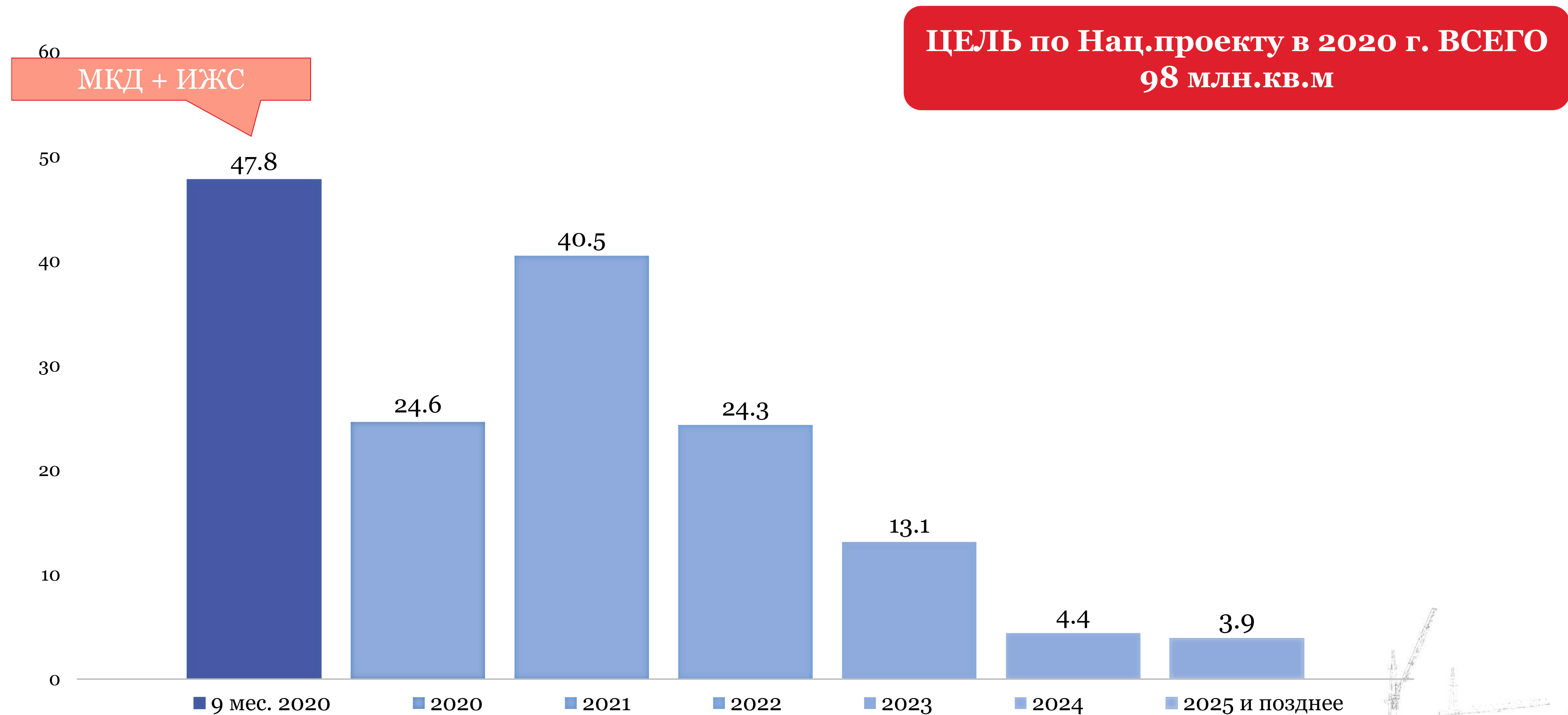


Количество действующих ДДУ, ед. (всего + счета эскроу)



Источник: Росстат, АО «ДОМ.РФ»

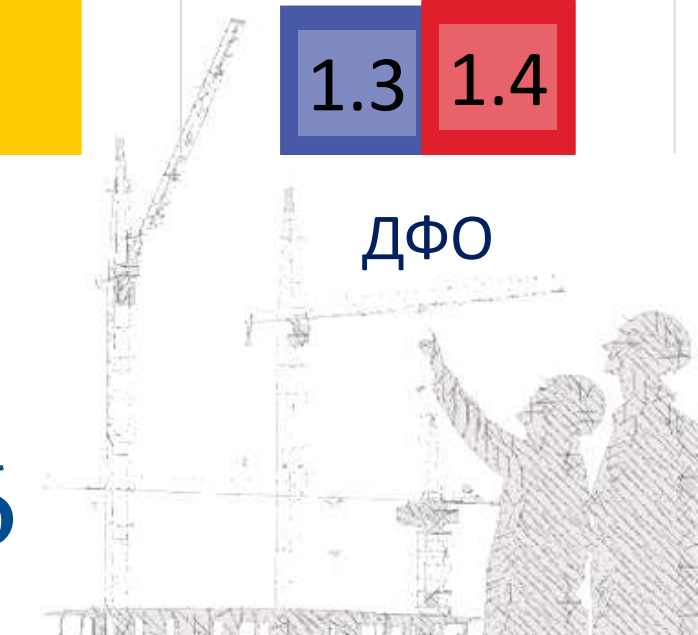
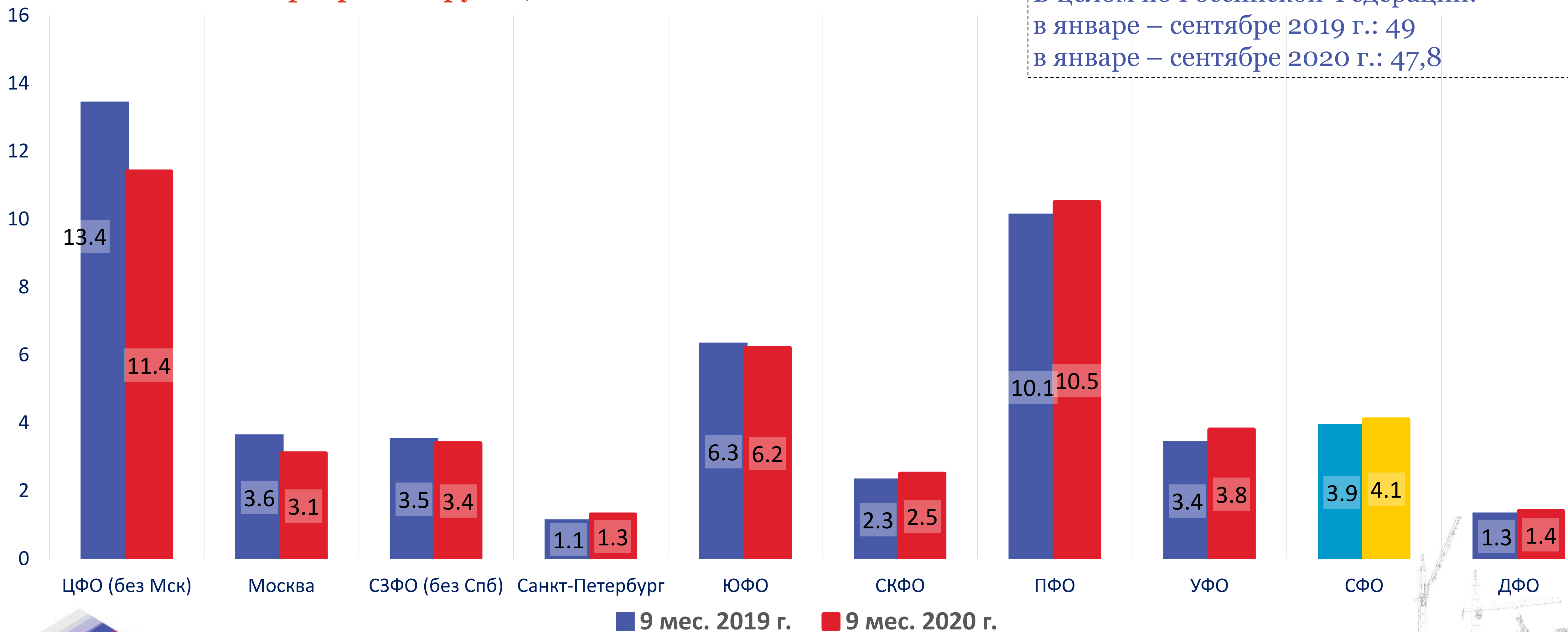
Плановые показатели по вводу жилья (МКД) в Российской Федерации согласно действующим РИС, млн.кв.м



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

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

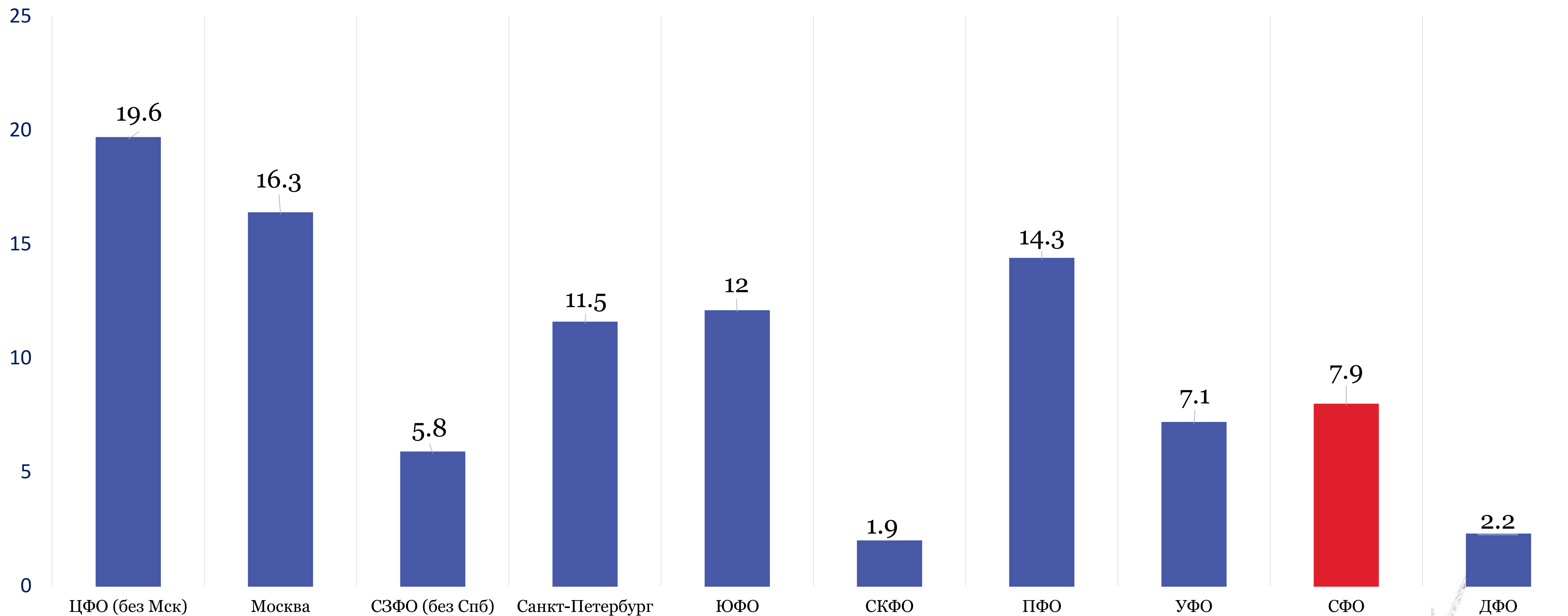
В целом по Российской Федерации:
в январе – сентябре 2019 г.: 49
в январе – сентябре 2020 г.: 47,8



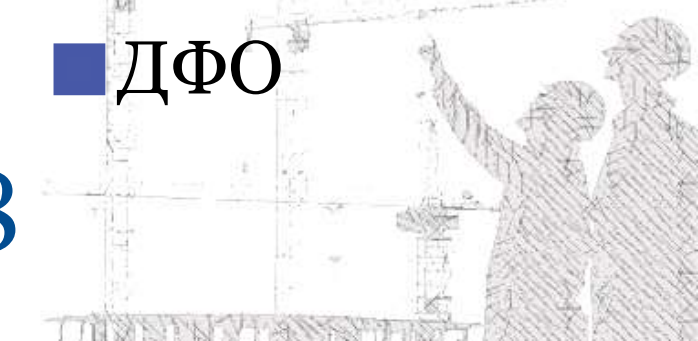
Соотношение объема ввода жилья в сегментах МКД и ИЖС в Российской Федерации, млн.кв.м



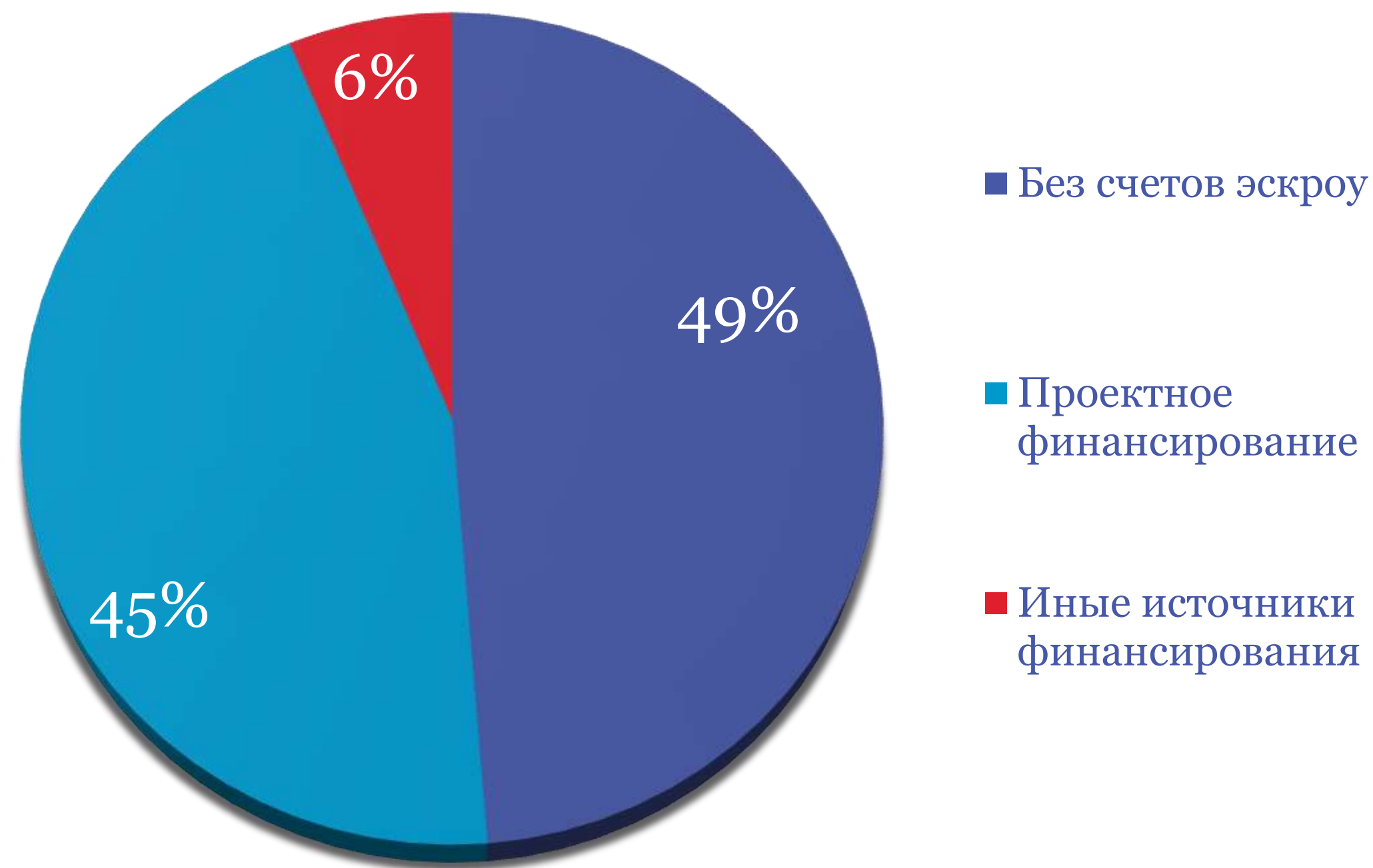
Текущий объем строительства в Российской Федерации, согласно выданным РНС, млн.кв.м



ЦФО (без Мск) ■ Москва ■ СЗФО (без Спб) ■ Санкт-Петербург ■ ЮФО ■ СКФО ■ ПФО ■ УФО ■ СФО ■ ДФО



Распределение рынка долевого строительства РФ по источникам финансирования на 10 ноября 2020 г.

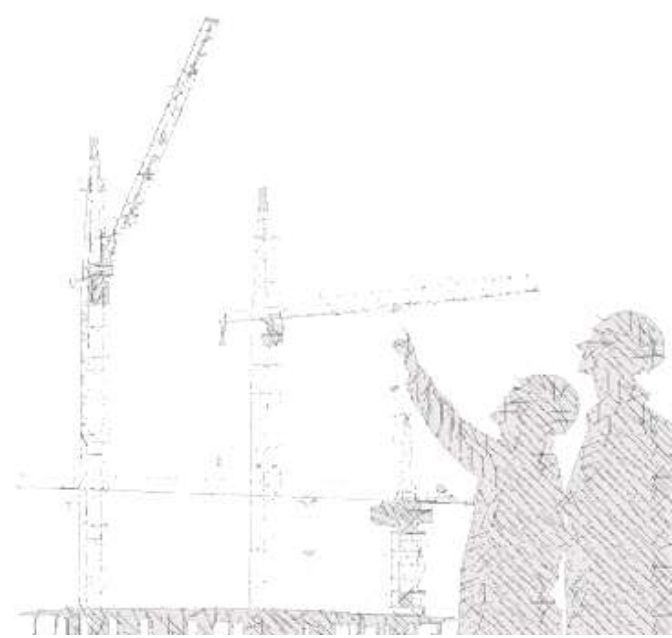


Объем текущего строительства
98,5 млн кв. м

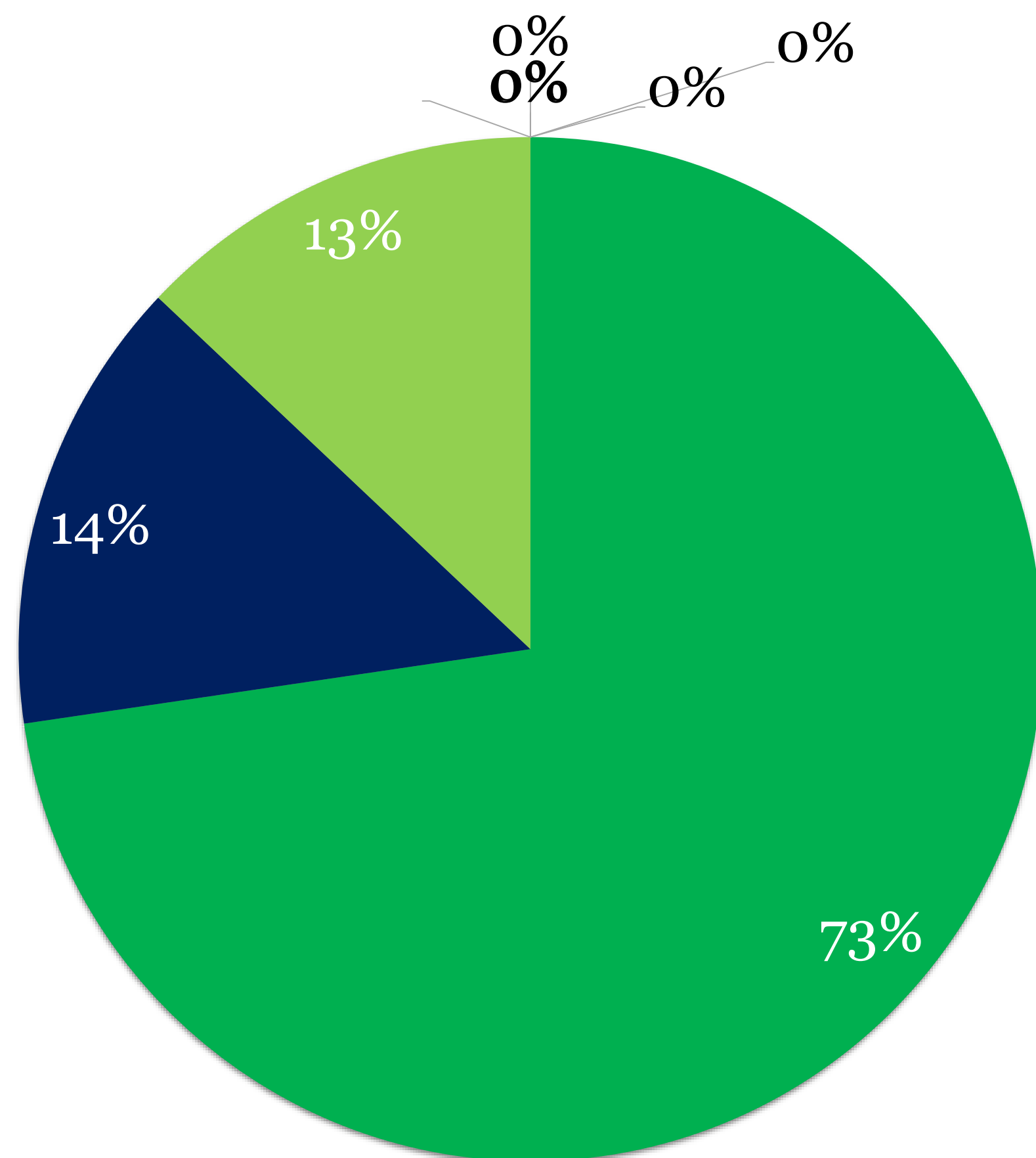
Без счетов эскроу (49%):
48,0 млн кв. м.;

Получено проектное финансирование (45%):
44,3 млн кв. м.

Без долевого участия (6%):
6,2 млн кв. м.:
собственные средства застройщиков
строительство не начато



Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка РФ на 1 ноября 2020 г. (рынок проектного финансирования)

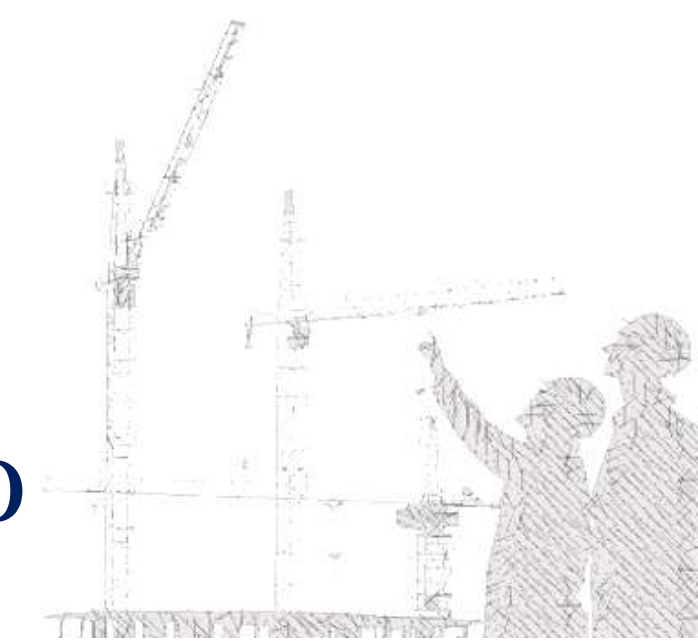


- Сбербанк: 25,8 млн.кв.м
- ВТБ: 5,1 млн.кв.м
- Банк.Дом.рф: 4,6 млн.кв.м
- Открытие: 1,6 млн.кв.м
- Россельхозбанк: 1,4 млн.кв.м
- Банк ГПБ: 1,3 млн.кв.м
- Альфа-банк: 1,1 млн.кв.м
- Промсвязьбанк: 0,6 млн.кв.м
- остальные 23 банка: 2 млн.кв.м

Сбербанк: 418 млрд руб.

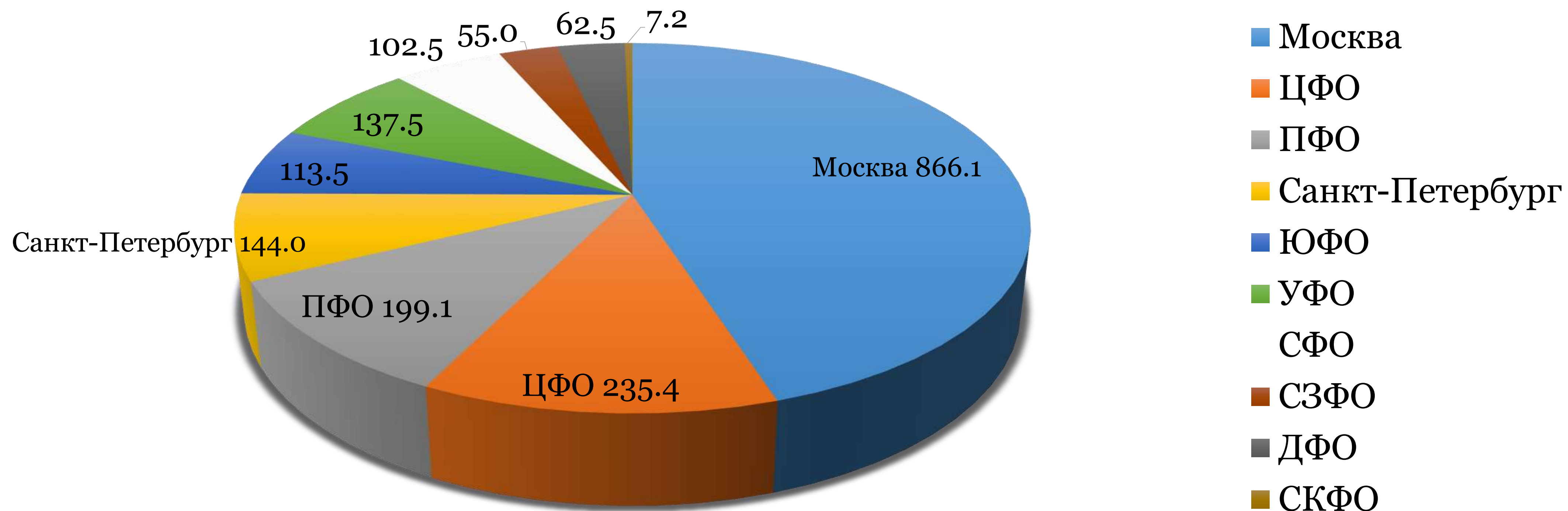
Банк.Дом.рф: 347 млрд руб.

ВТБ: более 300 млрд. руб.



Объем предоставленного проектного финансирования в РФ, по состоянию на 1 октября 2020, млрд руб.

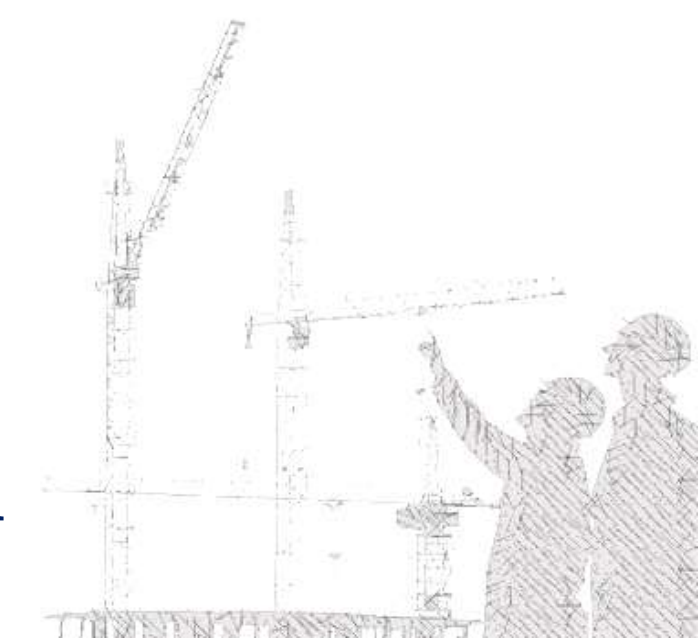
Объем проектного финансирования по федеральным округам, млрд.руб.



Всего предоставлено 1 923 млрд руб.

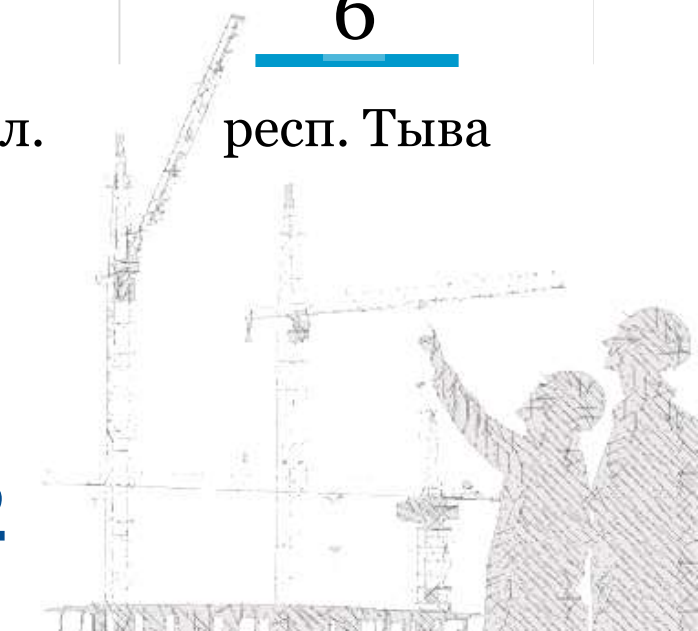
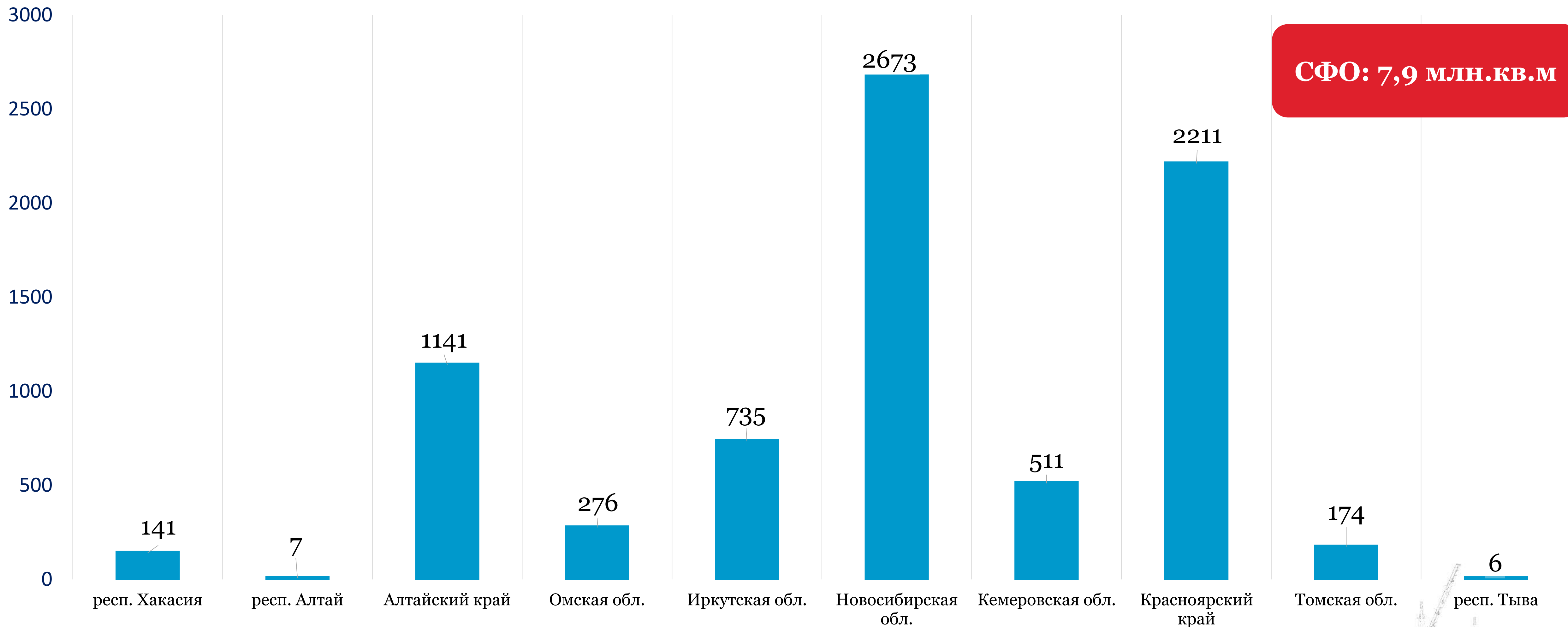
Размещено на счетах эскроу 730 500 млрд руб.

Перечислено застройщикам с эскроу-счетов 46,2 млрд. руб.

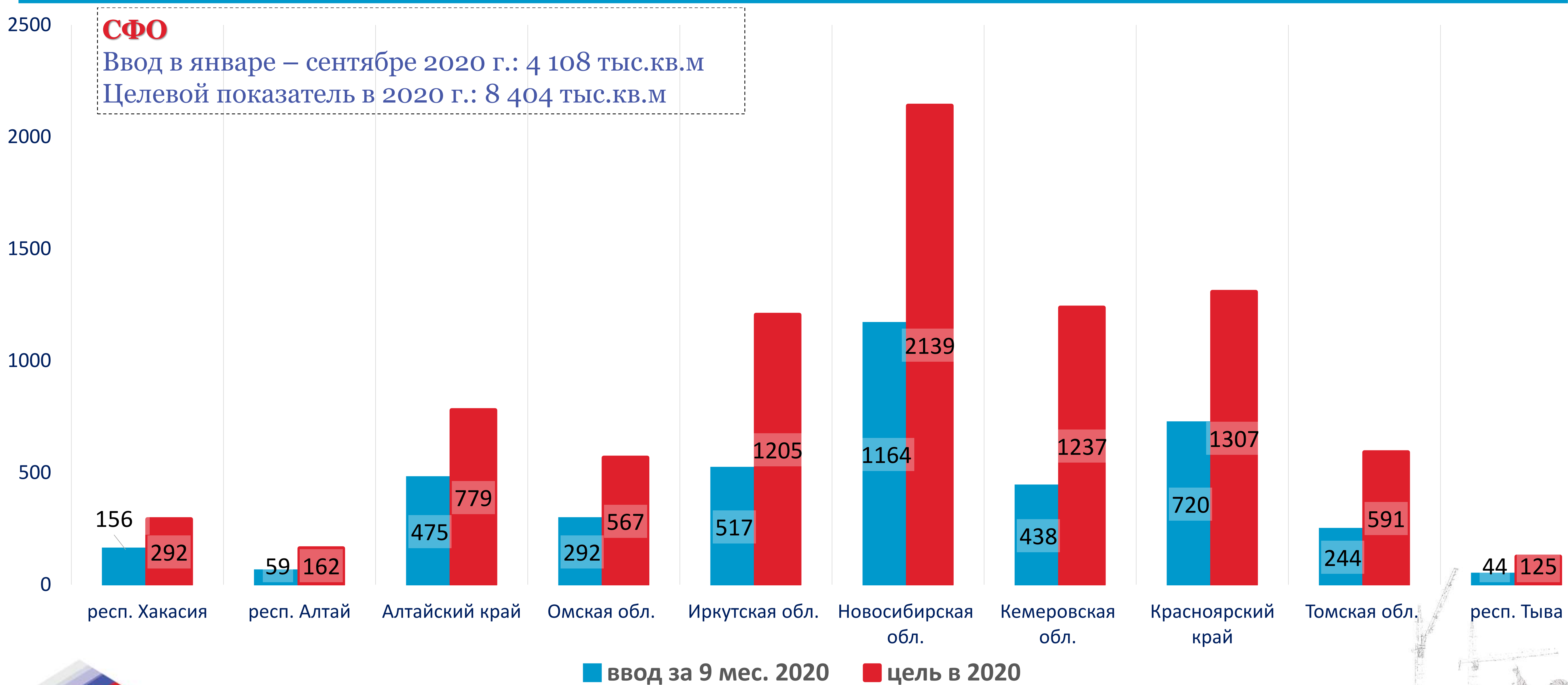


Текущий объем строительства в СФО, согласно выданным РНС, млн.кв.м

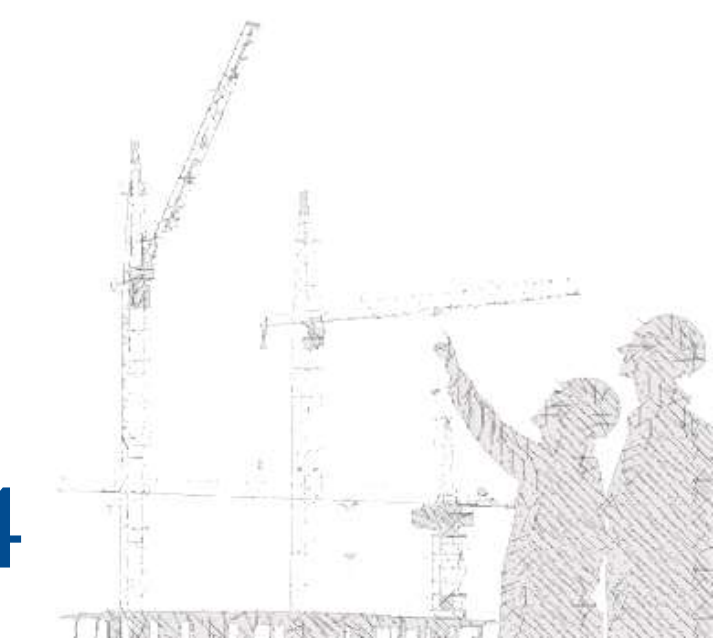
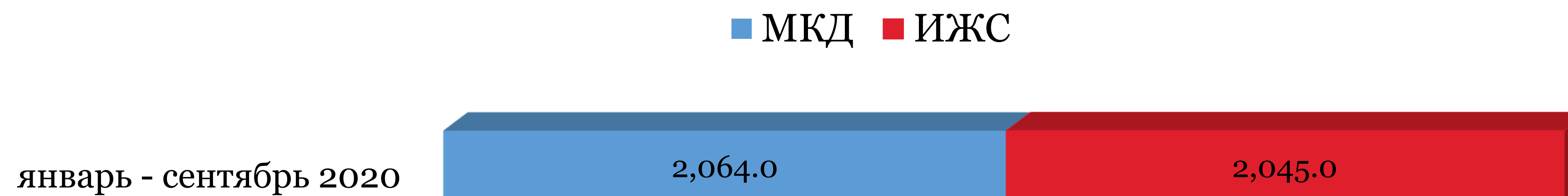
СФО: 7,9 млн.кв.м



Соотношение объема ввода жилья за январь-сентябрь 2020 г. и плановых показателей на Нац.проекту



Соотношение объема ввода жилья в сегментах МКД и ИЖС в Сибирском федеральном округе, тыс.кв.м



Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в СФО на 10 ноября 2020 г.

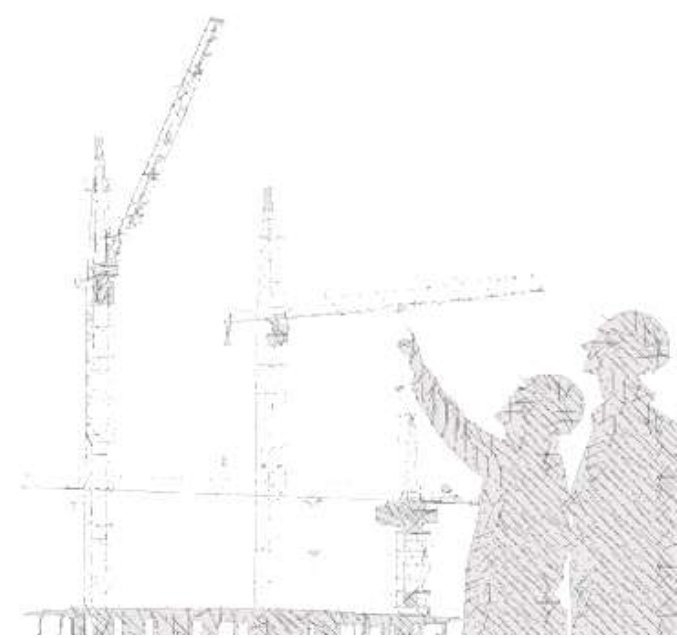


Объем текущего строительства
7 876 тыс.кв. м

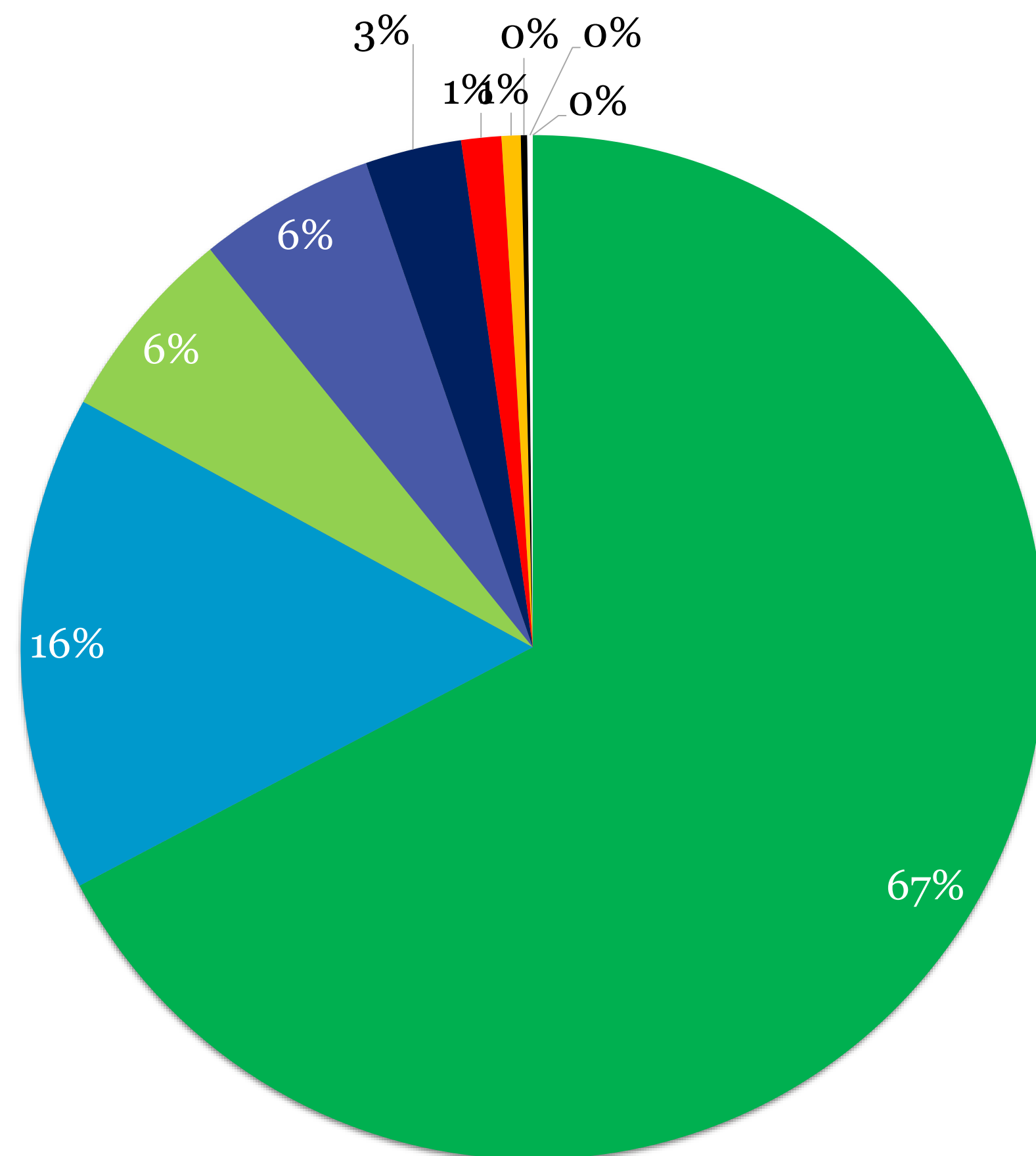
По старым правилам (42%):
3 300 тыс.кв. м.;

Проектное финансирование (44%):
3 485 тыс.кв. м.

Без долевого участия (14%):
1 091 тыс.кв. м.:
собственные средства застройщиков/
строительство не начато



Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в СФО на 10 ноября 2020 г. (рынок проектного финансирования)

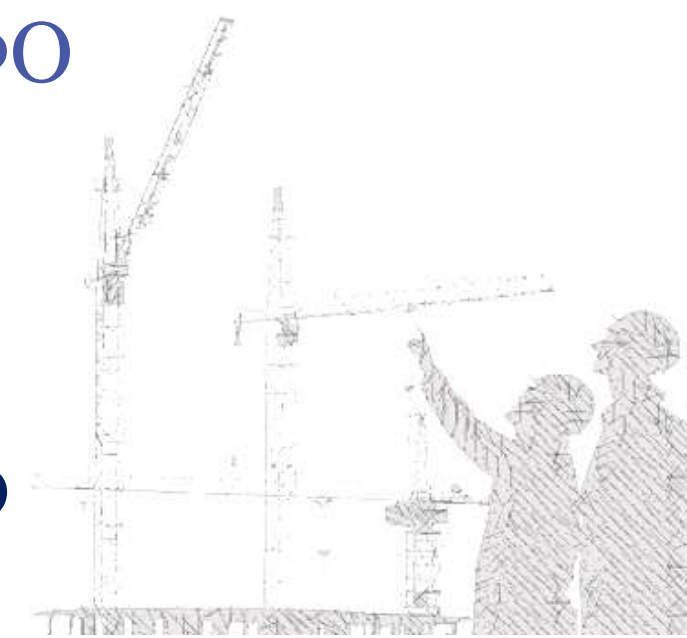


- Сбербанк: 2 345 тыс.кв.м
- Открытие: 546 тыс.кв.м
- Банк.Дом.рф: 216 тыс.кв.м
- Газпромбанк: 194 тыс.кв.м
- ВТБ: 106 тыс.кв.м
- Альфа-Банк: 44 тыс.кв.м
- СДМ Банк: 21 тыс.кв.м
- Экспобанк: 7 тыс.кв.м
- Азиатско-Тихоокеанский банк: 6 тыс.кв.м
- Россельхозбанк: 0 тыс.кв.м

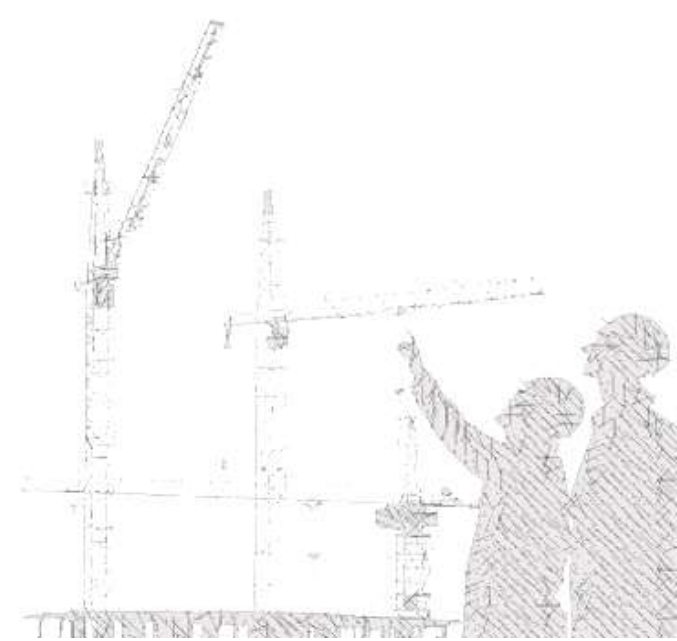
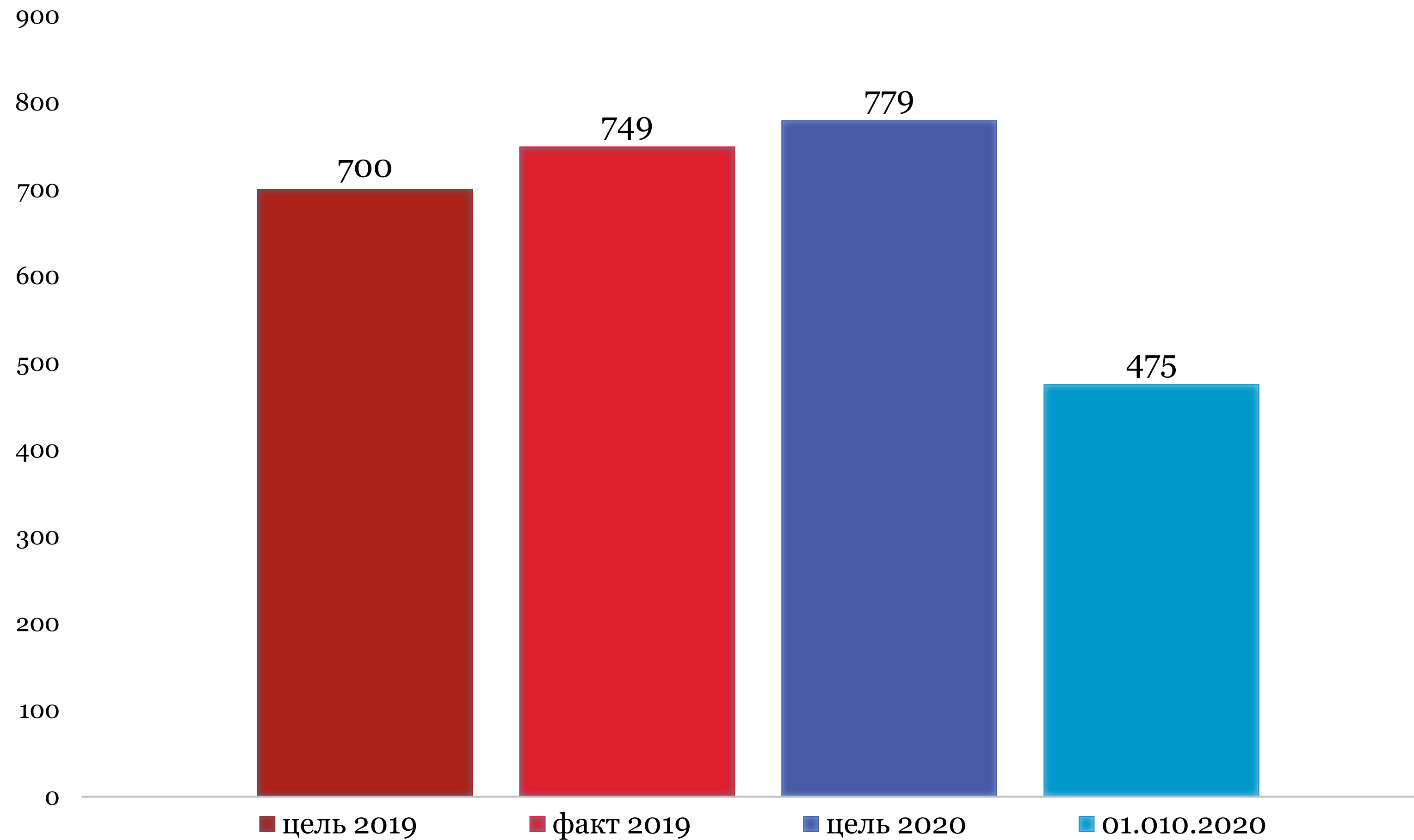
- 9 субъектов СФО
- 5 субъектов СФО
- 3 субъектов СФО
- 4 субъекта СФО
- 5 субъектов СФО
- 1 субъект СФО
- 1 субъект СФО
- 1 субъект СФО
- 2 субъекта СФО
- 1 субъект СФО

Кредиты: 102,5 млрд.руб.
Эскроу: 15,1 млрд.руб.
Раскрыто эскроу: 3,2 млрд.руб.

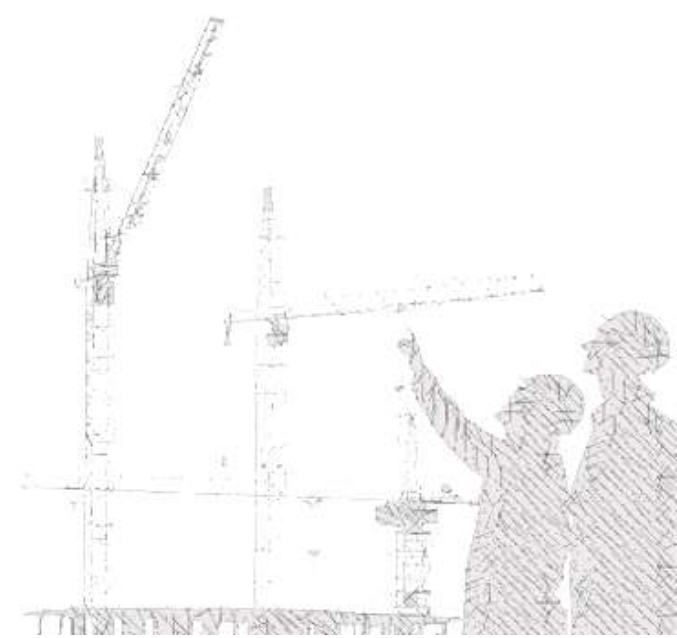
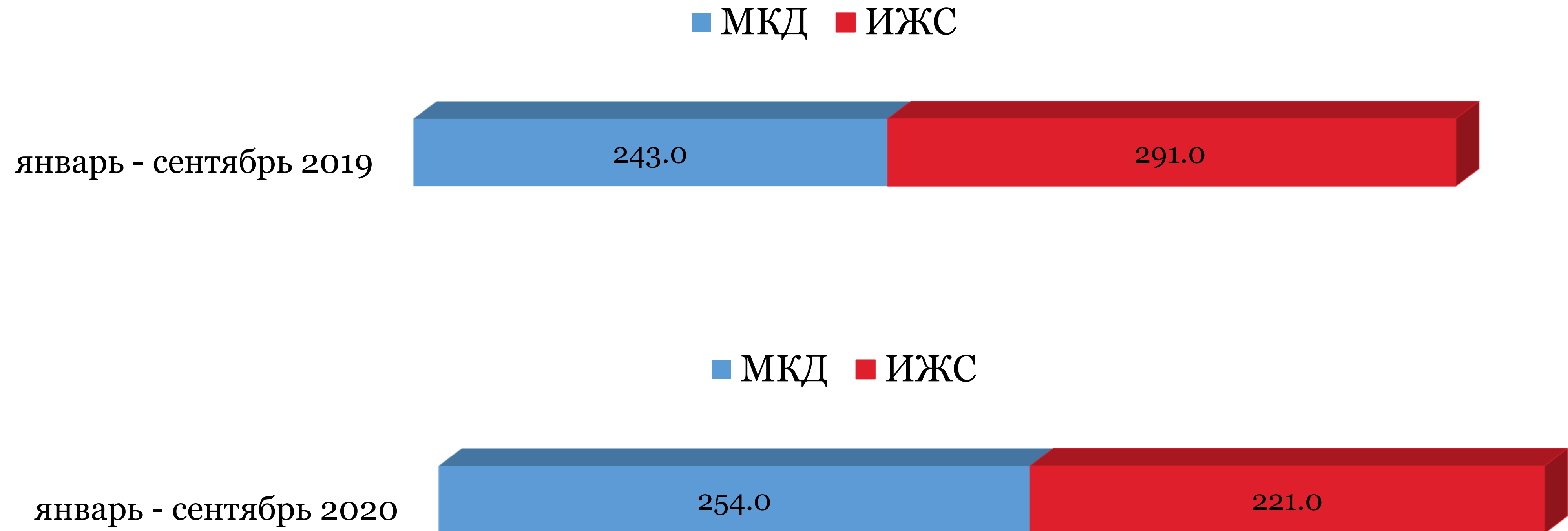
*Источник: www.nash.dom.rf



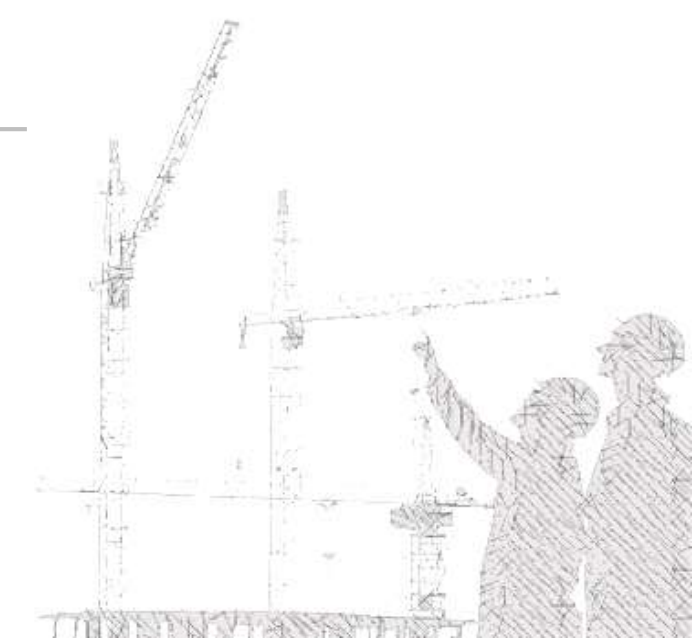
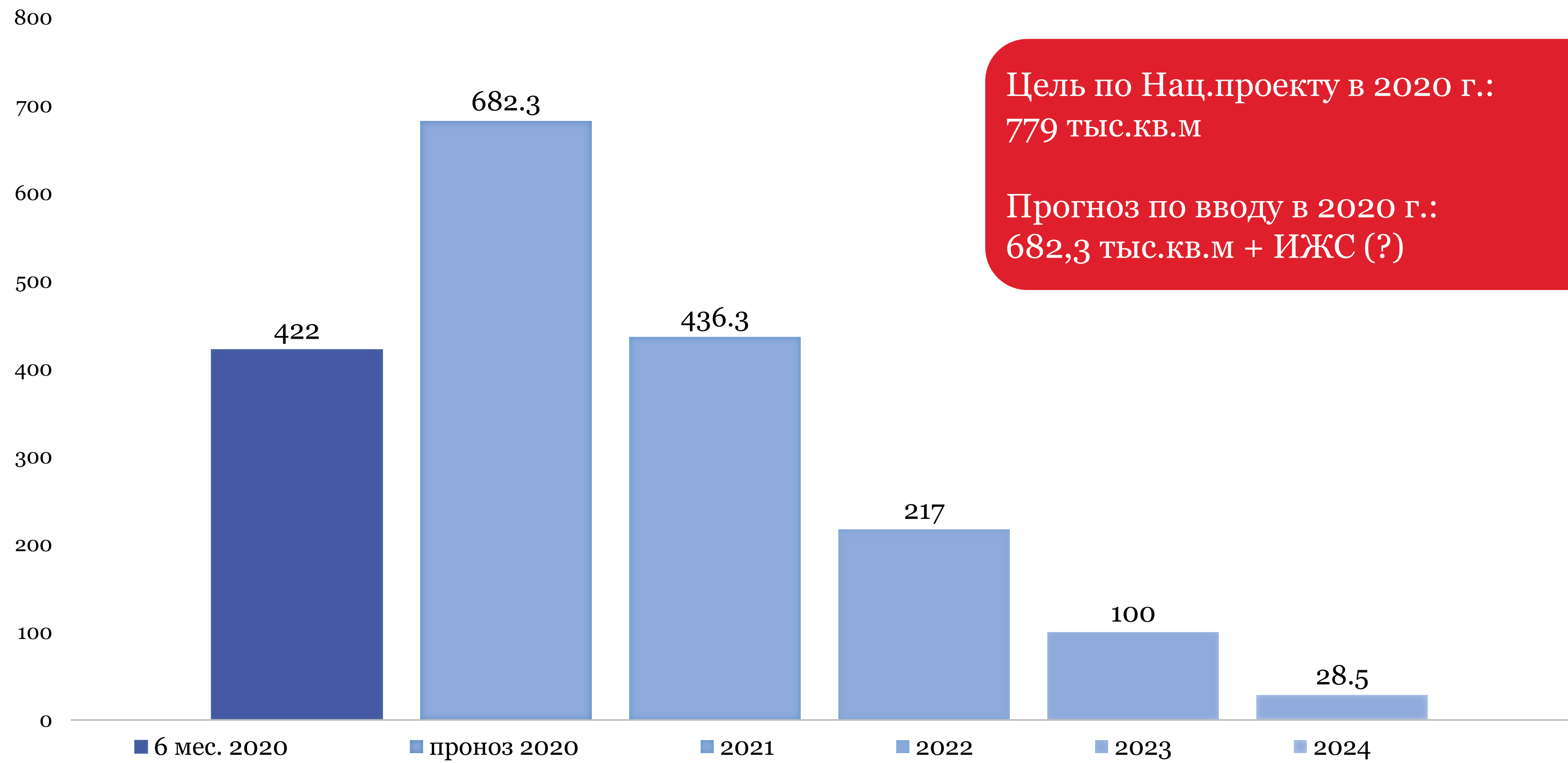
Достижение показателя Национального проекта по вводу жилья в Алтайском крае, тыс.кв.м



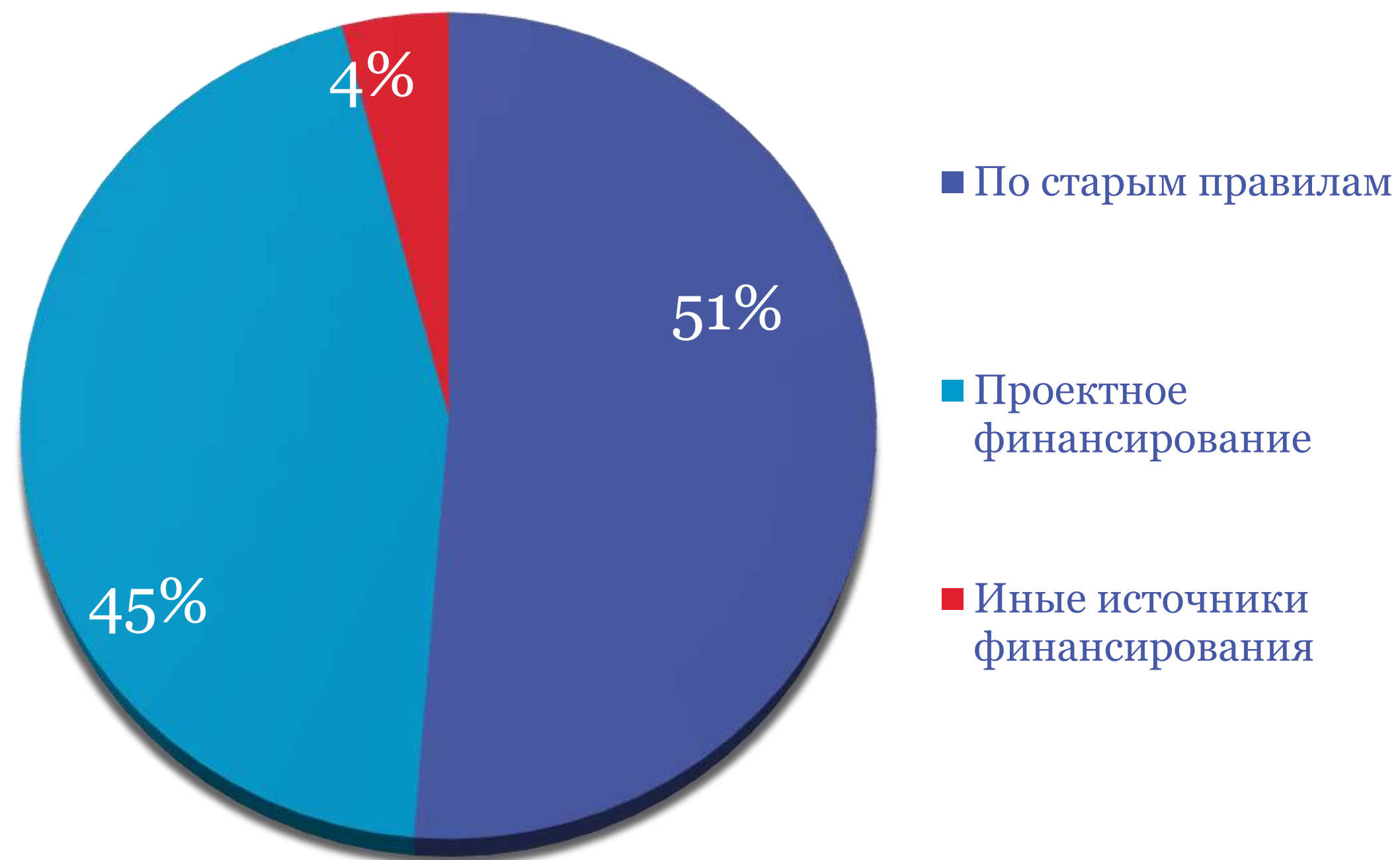
Соотношение объема ввода жилья в сегментах МКД и ИЖС в Алтайском крае, тыс.кв.м



Плановые показатели по вводу жилья в Алтайском крае согласно действующим РНС, тыс.кв.м



Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в Алтайском крае на 10 ноября 2020 г.



Объем текущего строительства

1 141 ТЫС.КВ. М

По старым правилам (51%):

585 ТЫС.КВ. М.;

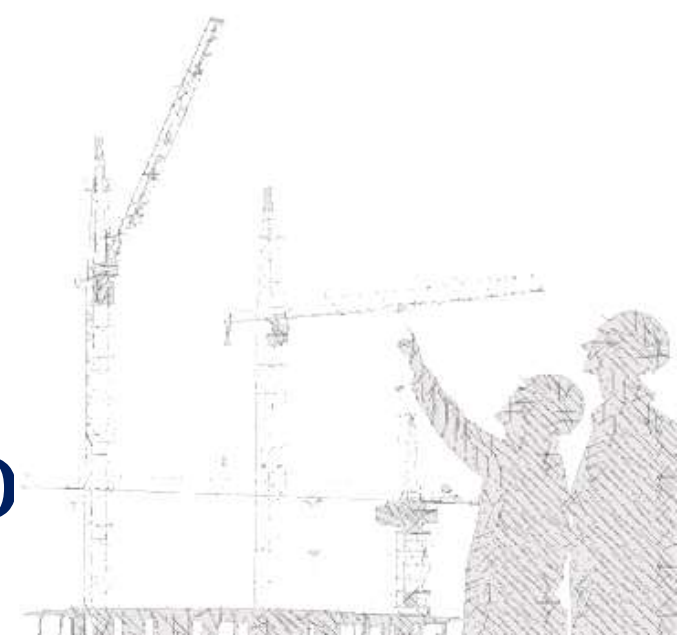
Проектное финансирование (45%):

509 ТЫС.КВ. М.

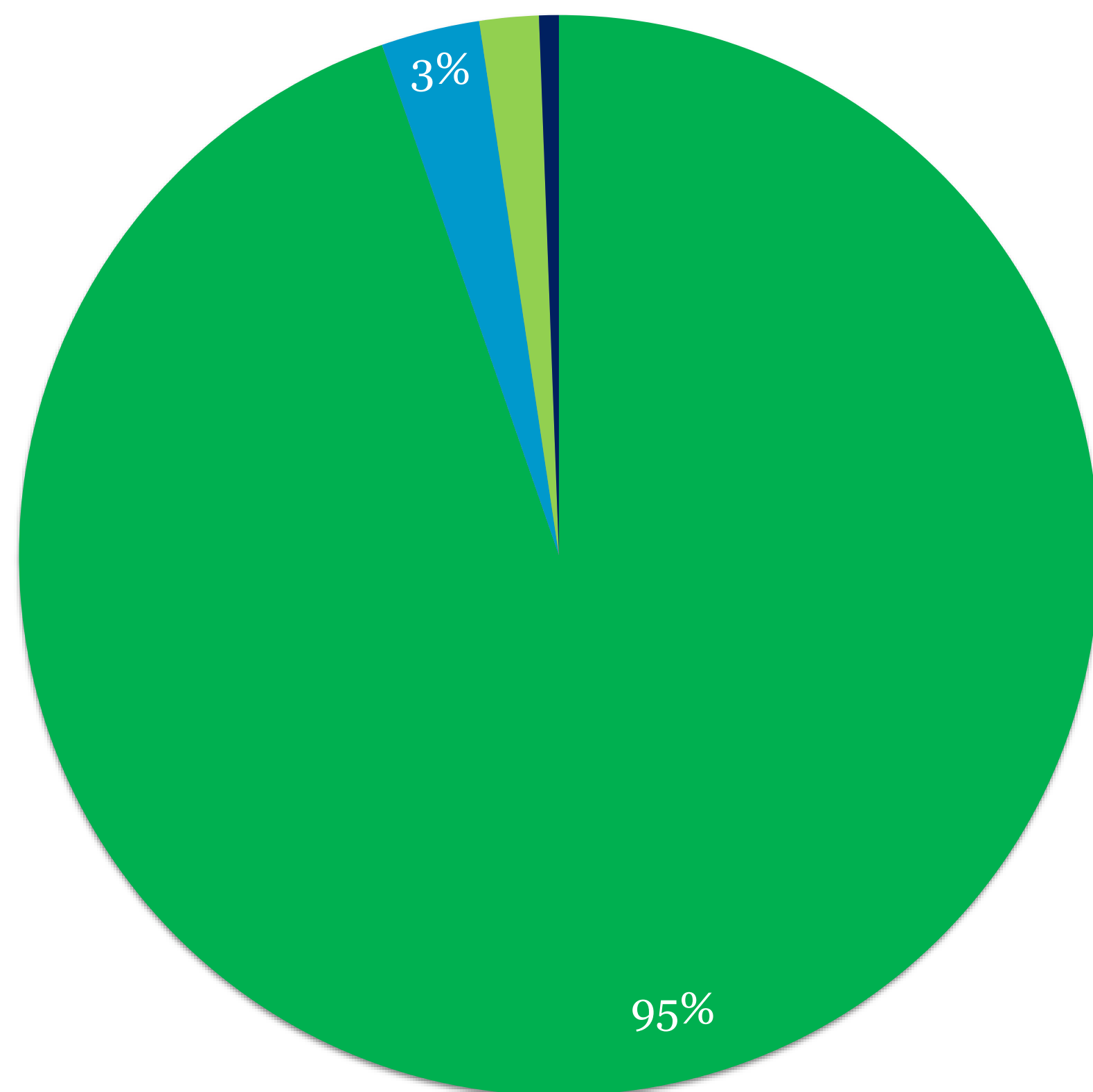
Без долевого участия (4%):

47 ТЫС.КВ. М.:

собственные средства застройщиков/
строительство не начато

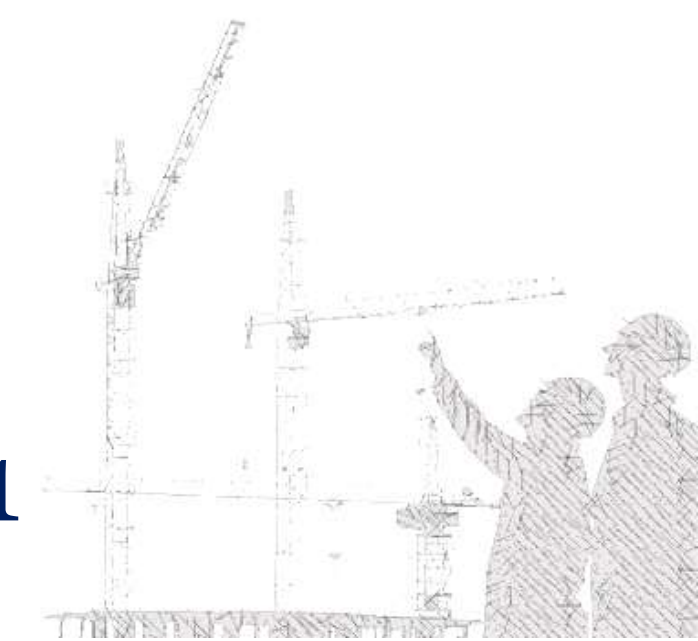


Обеспечение источниками финансирования жилищного рынка в Алтайском крае на 10 ноября 2020 г. (рынок проектного финансирования)



Кредиты: 8,3 млрд.руб.
Эскроу: 5,3 млрд.руб.
Раскрыто эскроу: 0,5 млрд.руб.

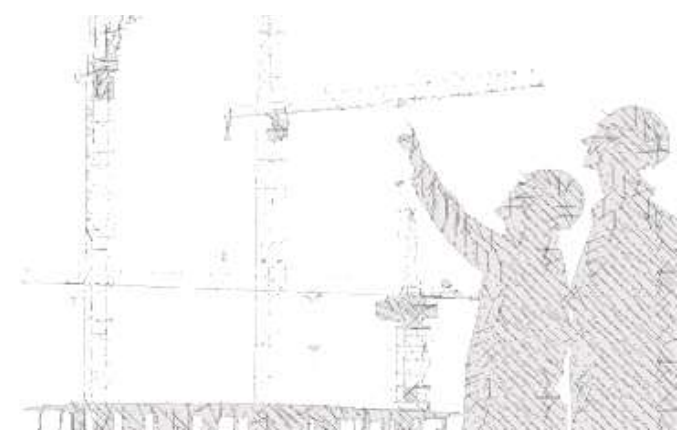
- Сбербанк: 481 тыс.кв.м
- Открытие: 15 тыс.кв.м
- Банк.Дом.рф: 9 тыс.кв.м
- ВТБ: 3 тыс.кв.м



Предложения по изменению законодательства

В части совершенствования института долевого строительства и проектного финансирования

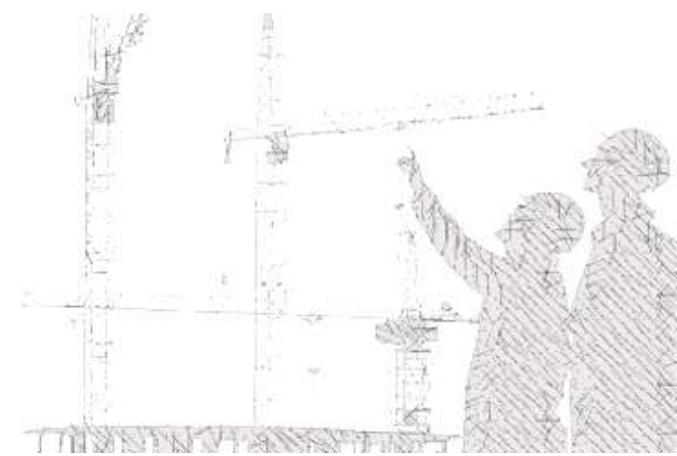
- ❑ Корректировка критериев уровня кредитоспособности застройщиков, предусмотренных в Положении Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- ❑ Законодательное урегулирование 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.;
- ❑ Предоставление застройщикам возможности поэтапного погашения проектного финансирования за счет средств на счетах эскроу при достижении определенной степени строительной готовности объекта недвижимости.
- ❑ 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;
- ❑ Оптимизация налоговой нагрузки на застройщиков при реализации проектов жилищного строительства.



Предложения по изменению законодательства

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

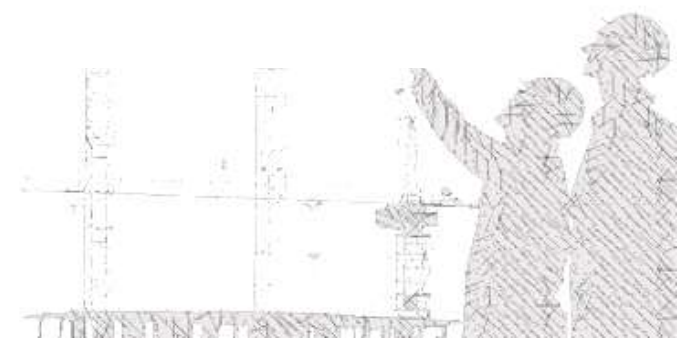
- ❑ Принятие мер по вовлечению в жилищное строительство земельных участков, находящихся в собственности субъектов РФ и муниципальных образований. Установление для региональных и муниципальных органов власти целевых показателей по вовлечению в оборот подготовленных для строительства земельных участков.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



Предложения по изменению законодательства

В сфере подключения к сетям инженерно-технического обеспечения

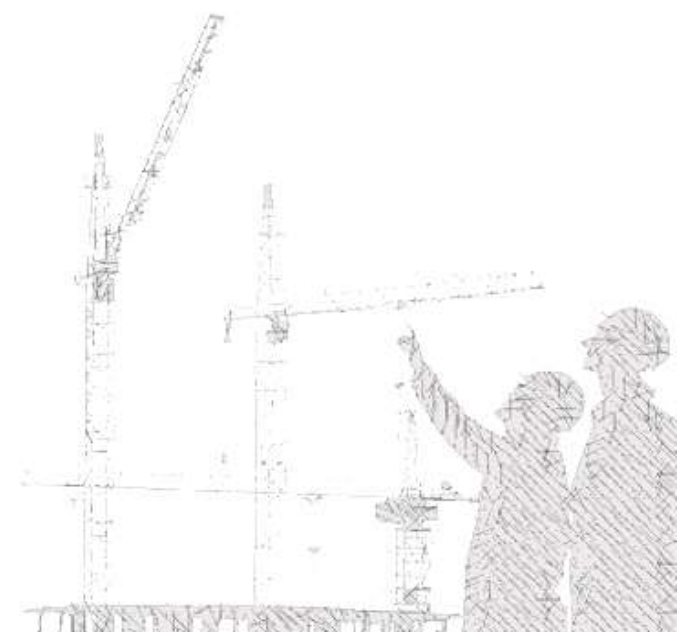
- ❑ Перевод услуги по технологическому присоединению (подключению) в электронный вид через механизм «Единого окна» на базе органа власти или подведомственной организации в субъекте Российской Федерации.
- ❑ Введение института независимой оценки технических условий и решений, выдаваемых застройщикам ресурсоснабжающими организациями в процессе технологического присоединения.
- ❑ Нормативное закрепление возможности переуступки мощности от потребителя услуги по технологическому присоединению (подключению) к другой заинтересованной организации.
- ❑ Введение возможности корректировки технических условий без их отмены по результатам проектирования объектов жилищного строительства.
- ❑ 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.
- ❑ 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).
- ❑ 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.



Предложения по изменению законодательства

В части развития сегмента ИЖС

- Государственная поддержка отдельных категорий граждан
- Стандарты кредитования ИЖС, разработка доступного ипотечного продукта
- Независимый контроль за ходом строительства со стороны технических заказчиков или банков
- Применение готовых домокомплектов, произведенных фабричным способом
- Разработка типовых проектов ИЖС повторного применения
- Централизованное обеспечение земельных участков инженерными сетями
- Принятие региональных программ развития ИЖС
- Актуализация документов территориального планирования
- Комплексное освоение территории в целях ИЖС с использованием Стандарта ДОМ.РФ



Дополнительные антикризисные меры

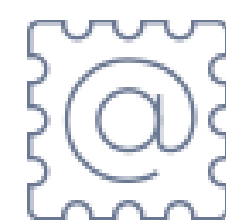
- Продление **программы займов членам СРО** из средств компенсационных фондов до конца 2021 года;
- Принятие мер по расширению **участия застройщиков в программе субсидирования**, предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629, продление программы субсидирования;
- Продление **моратория на применение неустойки (штрафа, пени)**, иных финансовых санкций, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423;
- Упрощение процедуры **предоставления мер поддержки системообразующим организациям**. Принятие мер по активизации оказания помощи системообразующим организациям строительного комплекса на региональном уровне. Разработка методических рекомендаций;
- 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;
- Установление **обязательного срока приемки и оплаты выполненных работ** по государственным контрактам не более 10 дней.
- 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;
- 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.



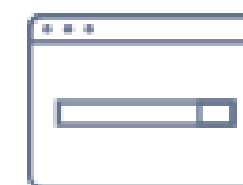
123242 Российская Федерация, Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3



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



E-mail:
info@nostroy.ru



www.nostroy.ru

