

## ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР

о ситуации в строительной отрасли 29.08-04.09.2020

**Замглавы Минстроя Никита Стасишин** в развернутом интервью ответил на ряд вопросов о состоянии и перспективах развития строительного комплекса. *Подробнее – п. 8.*

**Врио губернатора Хабаровского края Михаил Дегтярев** заявил, что "разобрался" с монополистами в стройотрасли края и пригласил в край группу компаний "ПИК". *Подробнее – п. 7.1.*

**В 2020 году произошло уже 28 взрывов бытового газа, в результате которых погибли 17 и пострадали более 80 человек.** Об этом говорится в письме главы Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галины Хованской в Правительство. *Подробнее – п. 2.5.*

### 1. ПРЕЗИДЕНТ

#### 1.1. 03.09.2020 За-Строй.РФ Президент дал поручение Госсовету и Общественной палате создать механизм решения конфликтов в градостроительстве

Государственной Совет РФ и Общественная палата РФ до 1 ноября должны доложить Президенту России Владимиру Путину о создании механизма предупреждения конфликтов в сфере градостроительства. Такое поручение глава государства дал по итогам позавчерашней встречи с членами ОП.

В перечне поручений, размещённых на сайте Кремля, читаем: «Государственному Совету Российской Федерации совместно с Общественной палатой Российской Федерации создать механизм оперативного урегулирования и предупреждения конфликтов в сфере градостроительной деятельности с использованием процедуры медиации. Доклад – до 1 ноября 2020 года».

*Справочно.*

**Медиация (в праве)** — одна из технологий альтернативного урегулирования споров с участием третьей нейтральной, беспристрастной, не заинтересованной в данном конфликте стороны - медиатора, который помогает сторонам выработать определённое соглашение по спору, при этом стороны полностью контролируют процесс принятия решения по урегулированию спора и условия его разрешения.

*Имеет определённые условия и правила ведения, очередность действий, фаз, а также основывается на следующих принципах: добровольность,*

*конфиденциальность, взаимоуважение, равноправие сторон, нейтральность и беспристрастность медиатора, прозрачность процедуры.*



## **1.2. 03.09.2020 Строительная газета. Путин поручил подготовить предложения по совершенствованию стандартов комплексной застройки жилья**

Президент России Владимир Путин поручил вице-премьеру Марату Хуснуллину подготовить к 1 декабря 2020 года предложения по совершенствованию стандартов комплексной жилой застройки. Соответствующий документ, подготовленный по итогам встречи с членами Общественной палаты, размещен на сайте Кремля.

Согласно поручению, к указанной дате также требуется подготовить предложения по совершенствованию механизмов софинансирования строительства объектов социальной и спортивной инфраструктуры при осуществлении такой застройки.

Как ранее сообщала «СГ», на заседании Совета по стратегическому развитию и национальным проектам президент России Владимир Путин заявил, что обеспечение жильем — одно из фундаментальных условий нормальной жизни человека и российской семьи.

## **2. НОРМОТВОРЧЕСТВО**

### **2.1. 31.08.2020 РИА Новости. Миронов предложил разрешить дольщикам пополнять эскроу-счета частями.**

Необходимо дать людям возможность пополнять частями эскроу-счета при покупке жилья в новостройке, заявил руководитель партии "Справедливая Россия" Сергей Миронов.

"Проектное финансирование, конечно, защитило рынок от откровенных мошенников, но жильё при этом не стало доступнее. Поэтому необходимо разрешить дольщикам пополнять счета эскроу частями", – цитирует слова Миронова его пресс-служба.

Пресс-служба поясняет, что суть проектного финансирования в том, что при покупке строящегося жилья люди отдают деньги не застройщику, а на специальный эскроу-счет в банке. Если застройщик выполнит свои обязательства и сдаст жильё, он сможет забрать деньги со счёта, в противном случае деньги вернутся дольщику. При этом если жильё покупается в ипотеку, дольщику нужно сначала взять кредит, а потом положить деньги на эскроу-счет.

По словам главы "Справедливой России", для тех, кто покупает жильё в ипотеку, начало кредитных обязательств необходимо отложить до того момента, когда жильё будет построено.

«Иными словами, если человек покупает квартиру в доме, который построят через 2-3 года, ему надо разрешить в течение этого срока платить не проценты по кредиту, а основную стоимость квартиры. Например, если комфортный ежемесячный платёж по кредиту составляет 25 тысяч рублей, то за 2-3 года дольщик выплатит от 600 до 900 тысяч рублей. Соответственно брать в долг у банка ему потребуется на 600-900 тысяч рублей меньше», – пояснил Миронов.

Он отметил, что такая схема также может быть удобна для тех, кто не может сразу набрать на первый взнос по ипотеке, и тех, кто не хочет влезать в кредит и может накопить денег на покупку квартиры до того, как она будет построена.

"Такая схема будет выгодна всем, включая банки. Во-первых, чем меньше размер кредита, тем меньше рисков того, что он не будет выплачен. Во-вторых, это расширяет круг потенциальных ипотечных заемщиков", – подчеркнул Миронов.

## **2.2. 31.08.2020 Deita.ru. Власть хочет взять под контроль аренду всей жилой недвижимости**

Уже в следующем году в России может появиться единый сайт, на котором будут размещаться все «белые» объявления о сдаче квартир в аренду, сообщает ИА DEITA.RU со ссылкой на РИА Новости.

Для этого сначала нужно будет принять соответствующий федеральный закон. Документ уже начали разрабатывать в Минстрое, Минэкономразвития, МВД и госкорпорации «ДОМ.РФ».

Предполагается, что новый сервис даст возможность и арендаторам, и владельцам квартир полностью отказаться от «серых» схем, что сделает рынок съёмного жилья безопасным для всех участников.

По словам заместителя министра строительства и ЖКХ Никиты Сташишина, смогут прямо на сайте оплачивать коммунальные услуги и платить

налоги. У арендодателей будет опция пройти регистрацию в качестве самозанятого.

### **2.3. 31.08.2020 НОСТРОЙ Новости. Развитие городов пойдет по новым правилам**

Минэкономразвития (МЭР) разработало новый механизм комплексного развития территорий в российских городах. Существующие инструменты, по мнению ведомства, не востребованы муниципалитетами: зоны комплексной застройки предусмотрены в правилах землепользования всего в 154 городских поселениях, что составляет только 7,3% от их общего числа. Новый механизм, предлагаемый МЭР, призван расширить эту географию.

Он подразумевает, что жилищное строительство должно быть полностью обеспечено общественным транспортом, инфраструктурой и социальными объектами (действующий механизм лишь предусматривает такую возможность). При этом доля жилой застройки по новым правилам не должна превышать 80%, а этажность рядовых зданий – 9 этажей. То есть застройщик обязан будет позаботиться о наличии общественных и деловых пространств.

Разработкой планов застройки будут заниматься регионы: субъекты Федерации должны готовить документацию, определять собственников зданий и земельных участков, чьи интересы может затрагивать редевелопмент, составлять эскиз застройки. После оценки этих документов экспертами, в том числе МЭР и Дом.РФ, начнется разработка концепции реновации с проведением общественных слушаний, а затем и непосредственно реализация проекта.

Такой порядок, по мнению экспертов МЭР, позволит упростить взаимодействие между ведомствами, сократить сроки подготовки градостроительной документации и усовершенствовать механизм изъятия объектов и земельных участков для реновации. «Увеличивать объемы жилищного строительства можно разными способами, – отметил в комментариях «Ведомостям» управляющий директор Дом.РФ Анатолий Азизов. – Можно растягивать города, вовлекая новые территории. А можно использовать тот резерв, который в избытке есть в каждом российском городе. Это так называемые ржавые пояса, кварталы с огромными гаражными массивами, стихийно организованными парковками, морально устаревший жилой фонд, заброшенные промышленно-складские территории».

Редевелопмент городских центров, по его словам, позволит обеспечить новые рабочие места, дополнительные поступления налогов в бюджет, даст новые возможности для развития малого бизнеса в жилых районах. «Внедрение этого механизма, по нашему мнению, повысит интерес частных инвесторов к реализации проектов развития территорий, – считает Азизов. – Он делает понятным диалог

инвестора с населением и властью. Сейчас отсутствие понятных критериев означает затянутые сроки реализации проекта, а сроки для инвестора – это деньги».

Президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» Антон Глушков отметил, что в настоящее время различные механизмы застройки – в частности, развития застроенных территорий и комплексного развития территорий – зачастую взаимно исключают друг друга. «Реальная городская застройка, как правило, является смешанной, что не позволяет в чистом виде использовать тот или иной режим развития, – объяснил Глушков. – Это, в свою очередь, вынуждает дробить территорию на несколько частей, что снижает инвестиционную привлекательность таких проектов».

Планируется, что пилотным городом для отработки нового механизма комплексного развития территорий станет Краснодар. «В результате городские власти получают действенный инструмент редевелопмента городских центров, включая планирование социальной и инженерной инфраструктуры, а также возможность привлекать инвесторов на разных стадиях проекта», – отметил министр экономического развития Максим Решетников в ходе визита в этот город.

В ближайшие дни в Краснодаре должен быть утвержден новый генплан развития города, включающий новые технологии проектирования и строительства. «Мы, как и все крупные города, пережили болезненный период роста, когда объем жилищного строительства резко вырос и социалка стала отставать от количества жилья, – рассказал директор департамента архитектуры в Краснодаре Юрий Рысин. – Сейчас основная задача – компенсировать недостаток социальных объектов и инфраструктуры».

По его словам, в ближайшие годы жители Краснодара смогут наблюдать преобразование города, в особенности транспортной сферы. «Появятся объездные дороги, новые трассы, которые связывают север и юг, а также запад и восток города, – перечислил Рысин. – Изменится использование железнодорожных путей, которые на сегодняшний день являются помехой в жизни города, будет развиваться трамвайная сеть. Предусмотрены две площадки комплексного развития – реновация исторической части города и развитие новой территории на северо-востоке (около 1500 га). В состав новой территории мы интегрировали фактически новый медицинский район – там будет пять крупных инновационных медучреждений (57,8 га). Одно из них – современный онкологический центр – уже проектируется».

#### **2.4. 01.09.2020 РИА Новости. В России изменился порядок проведения госзакупок в строительстве**

В России с 1 сентября вступили в силу изменения в порядок проведения госзакупок в сфере строительства, согласно которым строительные работы

исключаются из перечня работ с обязательным проведением закупок только через электронный аукцион.

Ранее Минфин России разработал и внес в правительство Российской Федерации изменения, которые предполагают перевод закупок в сфере строительства на конкурсную основу, в связи с чем **они смогут проводиться заказчиками с применением как аукциона, так и конкурса**. Соответствующее постановление правительства РФ было принято 25 июня. Законопроект доработан с учетом дополнительных поручений первого вице-премьера **Андрея Белоусова** и вице-премьера **Марата Хуснуллина** по вопросам в сфере строительства,.

Им также корректируются правила оценки заявок, в частности, устанавливаются критерии и показатели квалификационной оценки. Так, согласно тексту документа, с 3 до 5 лет расширяется период, за который учитывается опыт подрядчика. Кроме того, исключается учет его опыта по сносу и капитальному ремонту при участии в закупках на строительство и реконструкцию. Изменен и стоимостной порог, при котором к квалификации участника предъявляют дополнительные требования: 10 миллионов рублей - для федеральных проектов и 5 миллионов рублей - для региональных и муниципальных.

Также с 1 сентября вступает в силу положение федерального закона N 249, которым вводится ряд особенностей проведения до 2024 года открытого конкурса в электронной форме в случае закупки работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства. Так, эти особенности коснутся закупок с проектной документацией, прежде всего, их документального оформления, а также сведений о дате и времени рассмотрения и оценки заявок.

"Не позднее рабочего дня, следующего за датой окончания срока подачи заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме, оператор электронной площадки направляет заказчику поданные на участие в таком конкурсе первые и вторые части заявок на участие в открытом конкурсе в электронной форме, предложения участников такого конкурса о цене контракта", - говорится в документе.

## **2.5. 02.09.2020 Парламентская газета. Хованская призвала кабмин принять меры по безопасности в газифицированных домах**

**В 2020 году произошло уже 28 взрывов бытового газа**, в результате которых **погибли 17 и пострадали более 80 человек**, необходимо принять меры по обеспечению безопасности в многоквартирных газифицированных домах. Об этом говорится в письме главы Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галины Хованской в кабмин, сообщается на сайте «Справедливой России».

«Принимая во внимание важность обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, проживающих в газифицированных многоквартирных домах, а также учитывая негативную тенденцию снижения уровня этой безопасности, необходимо принимать экстренные меры к исправлению ситуации», — говорится в письме.

Депутат напомнила, что на рассмотрении Госдумы находится законопроект, закрепляющий ответственность за соблюдение необходимых требований по обеспечению безопасного использования и содержания газового оборудования многоквартирного дома за лицами, под управлением которых находится этот дом. Инициатива прошла первое чтение 10 апреля 2018 года.

Хованская обратила внимание, что Минстрой подготовил проект постановления Правительства по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, который, по её мнению, не соответствует положениям законопроекта. Депутат попросила поддержать позицию Госдумы и поручить министерству подготовить проект подзаконного акта в рамках одобренной концепции.

Кроме того, отметила парламентарий, предлагается устанавливать в газифицированных домах автоматизированную систему контроля, позволяющую фиксировать превышение концентрации газа, автоматически перекрывать его поступление и оповещать об этом аварийно-диспетчерскую службу. По словам депутата, подобные системы уже внедряются некоторыми застройщиками, а финансирование установки систем в домах, требующих капитального ремонта, возможно за счёт фондов капремонта.

«Законодательная реализация данного подхода предложена в проекте федерального закона «О внесении изменения в статью 166 Жилищного кодекса РФ». Своевременная замена устаревшего бытового газопотребляющего оборудования на современное... также является гарантией безопасности использования газа в быту», — подчеркнула глава комитета.

По мнению Хованской, для нуждающихся граждан такая замена должна производиться за счёт средств бюджета. Однако несмотря на то, что это предложение поддержано Минстроем, практических мер для его реализации не принято, указала она.

Парламентарий попросила главу Правительства Михаила Мишустина дать указание изучить предложения и содействовать их реализации.

## **2.6. 02.09.2020 За-Строй.РФ. Дабы исключить риски злоупотреблений**

Законопроект об усилении контроля за компенсационными фондами СРО поддержали в российском Кабмине.

Комиссия Правительства РФ по законопроектной деятельности поддержала депутатский законопроект, направленный на защиту прав участников долевого строительства с помощью усиления банковского контроля за использованием средств компенсационного фонда саморегулируемых организаций.

Один из авторов законопроекта, вице-спикер Государственной Думы **Ирина Яровая** рассказала: «Правительство поддержало наш законопроект, направленный на усиление банковского контроля за использованием средств компенсационного фонда СРО, что позволит защитить права граждан – участников долевого строительства. Фактически, это дополнительные гарантийные меры для граждан и меры упреждения, когда злоупотребления и нецелевое выведение средств будет пресекаться на стадии перечисления средств».

Авторами законопроекта выступили члены межфракционной рабочей группы по вопросу законодательства в сфере долевого строительства, которую возглавляет Ирина Анатольевна. Документом, в частности, предлагается дать право банку оценивать размер и назначение запроса СРО о перечислении платежа из компенсационного фонда, в случае непредставления СРО полного состава документов можно будет отказывать в перечислении средств.

«Главная цель создания компенсационных фондов саморегулируемых организаций – обеспечение имущественной ответственности застройщиков перед участниками долевого строительства. При банкротстве застройщика средства фонда могут быть использованы для завершения строительства. Поэтому для защиты прав граждан в сфере долевого строительства очень важно обеспечить сохранность и исключительно целевое использование компенсационных фондов СРО», – отметила Ирина Яровая.

Она также напомнила, что законопроект сокращает срок уведомления банка об исключении СРО из реестра. Такие нормы направлены на то, чтобы исключить возможные риски злоупотреблений со стороны СРО, которые могут быть связаны с выводом денежных средств из компенсационных фондов.

## **2.7. 02.09.2020 За-Строй.РФ. Внесены изменения по КРТ**

В России утверждены правила включения земельных участков комплексного развития территорий для размещения объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры

В пресс-службе **Федеральной кадастровой** палаты рассказали, что в минувшую субботу вступило в силу новое постановление Правительства РФ. До этого момента по разрешению властей в границы территорий, подлежащих комплексному развитию, можно было включить дополнительные земельные участки, для размещения инфраструктур. Однако правил, как согласовывать



включение земельных участков, разработано не было. 29 августа 2020 года вступил в силу документ, определяющий порядок выдачи разрешения на это.

В ведомстве также уточнили, что правообладатель может инициировать включение своего земельного участка в границы территории комплексного развития или прилегающей части земли, находящейся в собственности государства. Присоединяемые земельные участки не должны иметь обременений правами третьих лиц.

Если земельный участок для строительства объектов инфраструктуры предоставляется лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории, договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов. Когда комплексное развитие территории проводят два и более правообладателя, им нужно заключить соглашение, которое разграничит их обязанности в этом процессе.

В течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления уполномоченный орган направляет полученный пакет документов в орган государственной власти или орган местного самоуправления, занимающиеся предоставлением земельных участков, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности. В свою очередь орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение 20-ти рабочих дней уведомляют уполномоченные органы о согласовании либо об отказе в согласовании.

## **2.8. 02.09.2020 За-Строй.РФ. Госдумцы возьмутся за аварийку**

Спикер нижней палаты российского парламента дал поручение думским комитетам проработать вопросы по ускоренному расселению ветхого жилья.

Председатель Государственной Думы **Вячеслав Володин** поручил думским комитетам по транспорту и строительству, по жилищной политике и ЖКХ совместно с Министерством финансов РФ и Центральным Банком РФ законодательно проработать вопрос ускоренного расселения ветхого жилья.

Вячеслав Викторович, в частности, заявил: «Расселение аварийных и ветхих домов и обеспечение людей современным жильём – важнейший вопрос, от решения которого зависит качество жизни наших граждан. Депутаты Госдумы приступят к решению задачи, поставленной Президентом. Нам необходимо будет законодательно проработать механизм ускоренного, более эффективного расселения ветхого жилья, в том числе, в части финансирования. Для этого комитету Госдумы по транспорту и строительству и комитету по жилищной политике и ЖКХ дано поручение проработать этот вопрос с участием Минфина и Центробанка».

## **2.9. 03.09.2020 РУБЕЖ. Минстрой России разработал порядок согласования СТУ**

Минстрой России разработал порядок согласования СТУ специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства.

Ведомство на официальном портале нормативных и правовых актов разместило проект постановления Правительства РФ «О Порядке разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства». Документ разработан в рамках реализации «дорожной карты» механизма «регуляторной гильотины».

Кабмин принял Постановление от 29 июля 2020 года № 1136, в соответствии с которым с 1 января 2021 года признается утратившим силу действующий Порядок разработки и согласования специальных технических условий, утвержденный приказом Минстроя России от 15 апреля 2016 года № 248/пр. Процедура оценки регулирующего воздействия проекта Постановления будет проходить до 17 сентября 2020 года.

## **3. ПРАВИТЕЛЬСТВО**

### **3.1. 02.09.2020 Строительная газета. Мишустин вдвое увеличил призовой фонд всероссийского конкурса лучших проектов горсреды**

Премьер-министр России Михаил Мишустин в два раза увеличил призовой фонд на четвертый и последующие этапы Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях - с 5 до 10 млрд рублей. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе Минстроя РФ.

По данным пресс-службы, победителями IV Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной горсреды стали 160 городов, хотя ранее отбиралось около 80 победителей. Лидерами по количеству финалистов стали Башкирия, Татарстан, Московская и Нижегородская области.

В ведомстве отметили, что заседание федеральной комиссии, на котором подвели итоги конкурса, состоялось в конце августа 2020 года. Всего на участие в четвертом конкурсе была подана 301 заявка из 76 субъектов. В 2021-2022 годах более 60 регионов получают субсидии из госбюджета на реализацию конкурсных объектов.

Как рассказали члены федеральной комиссии, качество заявок растет: за прошлые годы в ряде субъектов сформировались сильные команды из специалистов различных сфер, которые представляют на конкурс проработанные, качественные идеи, активно вовлекают и опрашивают жителей.

«Увеличение денежного фонда конкурса вдвое станет ощутимой поддержкой нашим малым городам, которые составляют абсолютное большинство — из 1118 российских городов более 950 относятся к малым и историческим. Особенно это важно в условиях коронавируса, когда бюджеты поселений испытывают дополнительную нагрузку», - пояснил глава Минстроя Владимир Якушев.

*Справочно:*

*Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды впервые был проведен в 2018 году. Мероприятие вызвало большой интерес и поддержку регионов, муниципальных образований и особенно жителей. В связи с этим было принято решение проводить конкурс уже в рамках реализации нацпроекта «Жилье и городская среда».*

## 4. МИНСТРОЙ

### 4.1. 28.08.2020 Минстрой Новости. **Ирек Файзуллин и Никита Стасишин выступили с лекциями для слушателей образовательной программы ВЭБ.РФ**

Заместитель председателя президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации - первый заместитель министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Ирек Файзуллин и замглавы Минстроя России Никита Стасишин выступили с лекциями по темам жилищного строительства для слушателей образовательной программы подготовки управленческих кадров для 100 крупнейших городов России, которую проводит ВЭБ.РФ и бизнес-школа «Сколково».

Первый заместитель министра строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин рассказал об изменениях в нормативном регулировании строительства. «Мы сократили 30% обязательных норм. Ещё треть норм переведём в разряд рекомендательных. Поправки в Градостроительный кодекс уже позволили изменить систему документов территориального планирования, сделать генпланы более гибким инструментом. В ближайшее время мы рассчитываем, что введём в законодательство понятие «мастер-план». Эту работу мы ведём совместно с ВЭБ.РФ и РСПП», - заявил Ирек Файзуллин.

Замглавы Минстроя России Никита Стасишин рассказал об адаптации строительной отрасли в период пандемии и принятых мер для выхода из кризиса. Также он обратил внимание на необходимые изменения в качестве жилой застройки, важности стандарта комплексного развития территорий и роль органов власти в процессах создания современной и развитой среды.

«Зачем нужна дебюрократизация – она нужна для того, чтобы мэры получили инструмент изменений внутри городов, не только за счёт экстенсивного

роста территории под новую застройку. С увеличением объемов жилищного строительства нужно развивать общественный транспорт. Изменения в Градостроительный кодекс, другие нормативные документы позволяют вам уже сегодня это делать. Вы должны доказать, что ваш проект капитализирует территорию, меняет качество среды, даёт стимул развитию малого бизнеса. Важный показатель – это объём ввода нового жилья. Нужно развивать не только миллионники, но и небольшие города, где люди имеют отложенный спрос на жильё», - отметил Никита Стасишин.

Основная цель образовательного проекта ВЭБ.РФ — передать командам городских управленцев передовые практики и знания в сфере городского менеджмента, а итогом программы станут разработанные проекты развития городской экономики и комфортной среды, которые позволят применить на практике полученные навыки и вывести города на новый уровень развития.

"Для жителей очень важно, чтобы их города развивались динамично, соответствовали всем современным требованиям, были комфортными и красивыми. Именно поэтому в образовательной программе мы уделили особое внимание теме городской среды и комплексному развитию территорий. Это то, что напрямую влияет на качество жизни. В состав команды каждого города мы включили тех, кто курирует вопросы градостроительной и архитектурной политики на местах. Уверены, что полученные знания позволят вместе, общими усилиями преобразить наши города", - отметила заместитель председателя ВЭБ.РФ Ирина Макиева.

#### **4.2. 31.08.2020 РИА Новости. Минстрой: российским стройкам не хватает примерно 100 тысяч человек**

В российской строительной отрасли сохраняется дефицит кадров, сейчас на стройках не хватает примерно 100 тысяч человек, рассказал в интервью РИА Недвижимость замглавы Минстроя России **Никита Стасишин**.

Для восполнения дефицита кадров Минстрой прорабатывают возможность увеличения притока иностранных строителей, сообщил замминистра.

"Чуть легче стала ситуация с наладчиками оборудования и ИТР. Заявки по ним удастся максимально оперативно обрабатывать по действующему регламенту с пограничной и миграционной службой, и все, по чьим кандидатурам обращаются региональные власти, заезжают", - отметил он.

#### **4.3. 31.08.2020 РИА Новости. Сроки сдачи жилья перенесли на 2-3 месяца почти во всех регионах России**

Сроки ввода жилья перенесли на два-три месяца позднее в более чем 75 регионах России, сообщил в интервью РИА Недвижимость замглавы Минстроя **Никита Стасишин**.

"Сроки реализации проектов сдвинулись более чем в 75 регионах на два-три месяца. Сейчас активно работаем с регионами, чтобы нагнать объемы и ожидаем итоговые объемы ввода на уровне прошлого года", - сказал он.

Замминистра отметил, что объем ввода жилья в России с начала года сократился в годовой динамике на 7,6% - до 33,6 миллиона квадратных метров.

Ранее в компании "Дом.РФ" сообщили РИА Недвижимость, что из-за пандемии коронавирусной инфекции, российские застройщики перенесли на более поздний срок ввод шестой части строящегося в России жилья - 16,7 миллиона квадратных метров из 99 миллионов.

#### **4.4. 31.08.2020 РИА Недвижимость. Бонды для обеспечения земли под жилье сетями могут выпустить в 2021 году**

Пилотные выпуски инфраструктурных облигаций, целью которых будет привлечение денег для обеспечения земельных участков под жилищное строительство магистральными инженерными сетями, могут разместить уже в следующем году, сообщил в интервью РИА Недвижимость замминистра строительства и ЖКХ **Никита Стасишин**.

Он уточнил, что облигации будут размещаться специальным обществом проектного финансирования, или СОПФ, который зарегистрирован «Дом.РФ» и сейчас проходит корпоративные процедуры.

"Мы видим себе это следующим образом. СОПФ... выпускает инфраструктурные облигации, «накрытые» государственной гарантией от Минфина на возврат тела долга. Ценные бумаги продаются в рынок, а привлеченные средства направляются на обеспечение инфраструктурой земельных участков, предназначенных для комплексного жилищного строительства. Естественно, сторонами соглашения со специальным обществом проектного финансирования, являющимся эмитентом облигаций, становятся застройщик, реализующий жилой проект, и банк, открывший для него кредитную линию", — пояснил Стасишин.

По его словам, тело долга по инфраструктурным облигациям, выпущенным в целях обеспечения земли под жилье сетями, будет возвращаться только после ввода домов — для этого определенная сумма выручки девелопера после раскрытия счетов эскроу пойдет на погашение долговых обязательств по ценным бумагам.

При этом предполагается, что государство будет помогать гасить купонные выплаты по бондам — для этого в Минстрое предлагают предусмотреть средства в программе «Стимул».

"Пилоты инфраструктурных облигаций пока планируется оттестировать на Тульской, Нижегородской, Ленинградской, Тюменской и, возможно, Новосибирской областях", — отметил собеседник агентства.

Он также добавил, что доходность облигаций, скорее всего, будет на уровне ОФЗ, а срок — до 10 лет. «Это будет действительно классная штука, так как пока в России нет механизма привлечения „длинных денег“ для решения проблемы дефицита инженерных систем», — подчеркнул Стасишин

#### **4.5. 31.08.2020 РИА Недвижимость. Онлайн-агрегатор для арендного жилья хотят запустить в России в 2021 году**

Онлайн-платформу, которая станет агрегатором информации о сдающемся легально в России жилье, планируется запустить в 2021 году, рассказал в интервью РИА Недвижимость в понедельник замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин.

"Мы хотим запустить сервис, направленный в первую очередь на то, чтобы сделать рынок наемного жилья безопасным как для арендатора, так и для арендодателя. Арендую квартиру через платформу, можно будет, например, оформить временную регистрацию и официально пользоваться всеми социальными привилегиями города, где ты живешь. Там же будут дополнительные услуги, начиная от оплаты коммуналки и заканчивая налогами, причем арендодатель сможет их оплачивать или как самозанятый, или использовать вариант НДФЛ", — отметил он.

По его словам, размещать информацию о своих объектах смогут «любые агрегаторы объявлений и брокеры». «У нас нет цели создать единственного игрока в стране, никто ни у кого отбирать зарплату не будет... Все будут работать так, как работали, но честно и в белую, без непонятных договоров, с гарантированным качеством услуг, не создавая „резиновых квартир“ и прочих маргинальных вещей», — подчеркнул собеседник агентства.

Он сообщил, что для запуска онлайн-платформы потребуется принятие нового федерального закона, и над проектом документа Минстрой сейчас работает вместе с «Дом.РФ», МВД и Минэкомразвития.

Планируется, что расходы на создание сервиса возьмет на себя компания «Дом.РФ», поэтому что средств из бюджета он требовать он будет.

#### **4.6. 31.08.2020 Минстрой Новости. Ирек Файзуллин: Инвестиционно-строительный процесс и цифровизация отрасли начинаются с экспертизы**

Об этом заявил Заместитель председателя президиума (штаба) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации - первый заместитель министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Ирек Файзуллин на открытии «Экспертизы будущего – 3.0» 28 августа. Флагманский образовательный проект Главгосэкспертизы России направлен на развитие компетенций как сотрудников экспертных организаций, так и института государственной экспертизы в целом.

Замглавы Минстроя России подчеркнул, что образовательный курс должен помочь достигать стратегических целей и решать задачи всего строительного комплекса. В третьем потоке проекта впервые приняли участие представители региональных государственных экспертных организаций.

«Практически весь инвестиционно-строительный процесс и цифровизация отрасли в настоящее время начинаются с экспертизы. Ответственность государственных экспертов растет, они, по существу, управляют проектным процессом, а некоторые их решения в своем сегменте влияют на развитие страны. От экспертов зависит, что и за сколько мы построим и построим ли вообще. Поэтому так важна ваша квалификация и понимание общих стратегических целей, готовность интегрироваться в единое информационное пространство. Ни одна стратегическая работа сегодня невозможна без общения и учебы, и я желаю вам приобрести в ходе образовательного процесса, частью которого вы стали, многие ценные навыки и знания и, в свою очередь, принести пользу всему строительному комплексу», - сказал Ирек Файзуллин, обращаясь к участникам проекта.

Начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов напомнил, что изначально «Экспертиза будущего» задумывалась как образовательный проект внутри организации, и результаты первых двух потоков показали эффективность этой идеи, – практически все проекты выпускников нашли отражение в ключевых задачах и повестке развития Главгосэкспертизы. Но, как и в случае с другими инновациями, необходимо распространять удачный опыт на более широкую аудиторию, в данном случае - на весь институт государственной экспертизы, который сейчас находится на этапе трансформации своей деятельности.

«Мы переходим от нормоконтроля к управлению данными, меняем технологии и стандарты работы, реализуем новые функции и полномочия, и все это – для того, чтобы сделать инвестиционно-строительный процесс максимально эффективным. Умение постоянно развиваться и ориентироваться в динамично меняющемся мире – одно из ключевых качеств как отдельного человека, так и организаций в целом. «Экспертиза будущего» направлена именно на сотрудников: мы не создаем одну совершенную услугу, но воспитываем профессионалов, которые смогут придумать, реализовать и развить новые направления работы

экспертов, обеспечив как свой рост, так и развитие всей отрасли», - заявил Игорь Манылов.

Экспертиза сегодня востребована как на ранних стадиях формирования инвестиционного замысла, подчеркнул спикер, так и на других этапах реализации проекта, экспертное сообщество участвует в работе над совершенствованием нормативной базы, вносит вклад в повышение качества управления стройкой, усиление служб проектировщика и заказчика. Императивная принудительная составляющая контроля нормативно-технического регулирования уходит на второй план, при этом повышается роль экспертизы в поиске оптимальных эффективных решений. Есть запрос на изменение технологий, подходов к коммуникации с заказчиком, формирование базы знаний, в том числе в области анализа и управления. Но ключевой инструмент сегодня, - это цифровая трансформация, переход к цифровому моделированию и внедрение информационных технологий в ежедневную производственную деятельность. Уже введена в эксплуатацию Единая цифровая платформа экспертизы, участником которой напрямую или за счет интеграции своей информационной системы станет каждая экспертная государственная организация в стране. Эти и многие другие вопросы станут предметом обсуждения во время учебных сессий «Экспертизы будущего 3.0».

По итогам отборочного тура в «Экспертизе будущего 3.0» пройдут обучение команды 10 государственных экспертиз - Красноярского, Приморского края, Чувашской Республики и Республики Карелия, Новгородской, Челябинской, Новосибирской, Самарской и Калининградской областей, Главгосэкспертизы России. Работать над совместными проектами, направленными на развитие института экспертизы и всей строительной отрасли страны, в ближайшие три месяца будут больше ста человек. Кураторами проектов станут как руководители государственных экспертиз, так и выпускники предыдущих этапов «Экспертизы будущего».

#### **4.7. 31.08.2020 РИА Недвижимость. Минстрой рассчитывает на значительный рост частного домостроения в России**

Потенциал прироста объемов строительства жилья в России за счет индивидуальных домов составляет до 10 миллионов квадратных метров в год, рассказал в интервью РИА Недвижимость замглавы Минстроя Никита Стасишин.

"Уже сейчас в регионах, где мы делаем «пилоты» с Агентством стратегических инициатив, мы видим огромный интерес людей к индивидуальным домам. А там, где есть спрос, всегда родится предложение", — рассказал он.

По словам замминистра, чтобы увеличить объемы ввода индивидуального жилья в стране необходимо переориентировать возведение частных домов



на индустриальный способ строительства, решить вопросы подведения сетей и дорог, предусмотреть возможность ипотеки на этапе стройки, в том числе льготной, расширить на этот сегмент систему проектного финансирования и эскроу-счетов.

#### **4.8. 01.09.2020 ТАСС. Минстрой предложил упростить повторное использование маткапитала**

Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства сможет напрямую переводить в Пенсионный фонд средства материнского капитала обманутых дольщиков, которым вместо достройки жилья выплачивают компенсации. Соответствующий проект постановления опубликован во вторник на федеральном портале нормативных правовых актов.

В пояснительной записке к проекту постановления отмечается, что документ позволит организовать информационное взаимодействие между Фондом дольщиков и Пенсионным фондом РФ. Согласно проекту, Фонд дольщиков или уполномоченный банк смогут напрямую возвращать в Пенсионный фонд средства маткапитала обманутых дольщиков, которым выплачивают компенсации вместо достройки жилья. Также эти граждане смогут повторно воспользоваться маткапиталом после его возврата в Пенсионный фонд.

Как правило, если обманутый дольщик обращается в Пенсионный фонд по такому вопросу, ему рекомендуется вернуть средства материнского капитала на счет фонда и затем отстаивать свои права по повторному использованию сертификата в суде, ранее отмечали в Фонде дольщиков. Несмотря на то, что суды принимают решения в пользу граждан, на разбирательства уходит около двух-трех месяцев, объясняли в компании. Проект постановления позволит сократить сроки рассмотрения этих вопросов.

#### **4.9. 01.09.2020 Парламентская газета. Минстрой предложил расширить перечень мер по ускорению расселения аварийного жилья**

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства предложило расширить перечень мер, направленных на ускоренную реализацию в регионах программ по переселению граждан из аварийного жилья. Соответствующий проект закона опубликован во вторник на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Документом предлагается внести изменения в закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В частности, чтобы обеспечить дополнительные возможности ускоренного финансирования программ переселения, в ведомстве предложили разрешить Фонду содействия реформированию ЖКХ привлекать кредитные средства

на предоставление субъектам финансовой поддержки и выдавать поручительства за субъекты по возврату занятых ими средств и уплате процентов за их использование.

В документе также предлагается разрешить использовать средства сверх установленного для субъекта РФ лимита средств на текущий год, но в пределах увеличения лимита до 2024 года включительно. В Минстрое также предложили снять ограничения на использование субъектами РФ и муниципальными образованиями средств, полученных за счет иных источников, нежели средства Фонда.

Законопроект также предполагает дать субъектам РФ и муниципальным образованиям право использовать предоставляемые Фондом средства на возврат долгов, привлеченных с целью ускоренной реализации программ переселения и уплаты процентов.

Правительству также предлагается установить порядок определения минимального размера этапа программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда для того, чтобы в рамках каждого этапа обеспечить соответствие общей площади расселяемого аварийного жилищного фонда сумме выделяемых средств.

Ранее сообщалось, что Минстрой предложил с 2021 года равномерно перераспределить финансирование программы по расселению аварийного жилья — по 90,28 миллиарда рублей в год. Ожидается, что такая мера позволит ускорить расселение аварийного жилья и перевыполнить план в 2021 году в 2,1 раза, а в 2022 году — в 1,6 раза.

#### **4.10. 02.09.2020 ТАСС. Минстрой предлагает увеличить лимиты на выдачу сельской ипотеки для субъектов России**

ПЕНЗА, Лимиты на выдачу сельской ипотеки в регионах России необходимо увеличить, сообщил в среду министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев.

"В рамках формирования новых бюджетных корректировок на предстоящую трехлетку, естественно, говорим о том, что этот инструмент (программа сельской ипотеки — прим. ТАСС) тоже важен. И нам для субъектов РФ необходимо увеличивать лимиты, потому что только эта программа заработала, как практически во всех субъектах лимиты по ней закончились", — сказал Якушев на совещании, посвященном реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» в Пензенской области.

Министр также отметил высокий спрос среди населения на программу сельской ипотеки. «Мы максимально будем настаивать на том, чтобы

государственная поддержка этих инструментов была увеличена или, как минимум, не снижена», — добавил он.

Программа сельской ипотеки является одним из ключевых инструментов госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий». В 2020 году на реализацию данного механизма был выделен 1 млрд рублей. Кроме того, Минсельхоз выделил дополнительные 500 млн рублей на эти цели. По данным министерства, в настоящее время льготной ипотекой воспользовались более 16 тыс. заемщиков в 80 регионах РФ. Объем выданных кредитов составляет 32 млрд рублей.

Программа предусматривает кредитование по ставке до 3% годовых для тех, кто хочет приобрести готовое или построить новое жилье на сельской территории. Одним из первых кредитование начал осуществлять Россельхозбанк. Полный перечень кредитных организаций, участвующих в программе на сегодняшний день, включает девять банков.

#### **4.11. 02.09.2020 Минстрой новости. Победителями IV Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды стали 160 городов**

Федеральная комиссия IV Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды подвела его итоги. Согласно решению правительства, призовой фонд на четвертый и последующие конкурсы будет увеличен в два раза — с пяти до десяти миллиардов рублей. Таким образом, в рамках конкурса в 2021-2022 гг. будут реализованы сразу 160 проектов, заявил на заседании правительства премьер-министр России Михаил Мишустин.

«Конкурс проводится уже не первый год. Ежегодно определялось не менее 80 победителей. В этот раз правительство расширило возможности для участия в конкурсе проектов по созданию комфортной городской среды. Специальная комиссия будет отбирать уже 160 победителей. Соответствующее постановление подписано. Главное, что все представленные проекты делают удобнее для людей малые города и исторические поселения», — заявил Михаил Мишустин.

Заседание федеральной комиссии, на котором подвели итоги IV Всероссийского конкурса, состоялось в конце августа. Всего на участие в четвертом конкурсе была подана 301 заявка из 76 субъектов. Из них победителями, благодаря новому постановлению правительства, стали 160 проектов. В 2021-2022 гг. более 60 регионов получат субсидии из федерального бюджета на реализацию конкурсных объектов.

Как отметили члены федеральной комиссии, качество заявок растет: за прошедшие годы в ряде субъектов сформировались сильные команды из

специалистов различных сфер, которые представляют на конкурс проработанные, качественные идеи, активно вовлекают и опрашивают жителей. Наибольшее число проектов по итогам четвертого конкурса будет реализовано в республиках Башкортостан и Татарстан, Иркутской, Ленинградской, Московской, Мурманской, Нижегородской, Саратовской, Свердловской и Тверской областях.

«Интерес к конкурсу очень высокий. В этом году мы получили 301 заявку. По сравнению с прошлым годом выросло количество заявок по двум категориям: «исторические поселения» и «малые города с численностью населения до 20 тыс. человек». В совокупности 137 заявок пришлись на эти направления», – сказал председатель федеральной комиссии, заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Марат Хуснуллин.

«Увеличение денежного фонда конкурса в два раза станет ощутимой поддержкой нашим малым городам, которые составляют абсолютное большинство — из 1118 российских городов более 950 относятся к малым и историческим. Особенно это важно в условиях коронавируса, когда бюджеты поселений испытывают дополнительную нагрузку. Поэтому конкурс решает сразу несколько важных задач: благодаря ему мы задаем новый уровень качества жизни вне мегаполисов, поддерживаем местных предпринимателей и помогаем привлечению крупных инвесторов», — подчеркнул министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев.

«По условиям конкурса участники должны представить проект, соответствующий сразу нескольким требованиям, — в их числе просчитанная экономическая эффективность, привязка к другим программам развития. Но, пожалуй, важнейшее условие — одобрение и поддержка проекта самими жителями. Именно они — главный заказчик изменений, они ждут комфорта, среды, в которой приятно находиться. И граждане болеют за свои города всей душой — даже во время самоизоляции жители устраивали онлайн-флешмобы в поддержку проектов, детали общие видео, активно вносили предложения и участвовали в слушаниях», — отметил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Максим Егоров.

Список всех победителей можно посмотреть по ссылке.

*Справочно:*

*Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды организован по поручению Президента Российской Федерации Владимира Путина и впервые был проведен в 2018 году. Мероприятие вызвало большой интерес и поддержку регионов, муниципальных образований и особенно жителей. В связи с этим было принято решение проводить конкурс уже в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда».*

*За первые три конкурса поступило больше тысячи заявок, а победителями стали 240 проектов. На их реализацию из федерального бюджета выделено 15 млрд рублей. Полностью завершены 84 проекта – победителей 2018 и 2019 годов.*

*Оценка проектов включает пять ключевых равнозначных критерия: жюри оценивают качество планировочных и архитектурных решений, обоснованность выбора территории и синхронизацию проекта благоустройства с другими программами и проектами в муниципалитете, сохранение историко-градостроительной природной среды и прогнозируемый социально-экономический эффект от реализации. Последний, пятый показатель — степень и разнообразие форм участия граждан.*

#### **4.12. 0209.2020 Минстрой новости. Минстроя России призвал активнее привлекать девелоперов к реализации программ расселения аварийного жилья**

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Владимир Якушев находится с рабочей поездкой в Пензенской области. Вместе с губернатором Пензенской области Иваном Белозерцевым он осмотрел объекты реализации национального проекта «Жилье и городская среда». В их числе – стройплощадки многоквартирных домов, набережная реки Сура и Фонтанная площадь в Пензе, обновленные по программе формирования комфортной городской среды, а также школа в микрорайоне Арбеково, возведенная по федеральной программе «Стимул».

Глава федерального ведомства осмотрел жилой комплекс «Фаворит» в микрорайоне Западная Поляна города Пенза. Площадь жилого комплекса составляет 12 га, из них 2,5 га отведено под благоустройство дворовых территорий. В новостройках общая площадь жилья составит 161 тыс. кв. м - это позволит шести тысячам пензенцам обрести новые квартиры. Поскольку, комплекс начал строиться в 2011 году, то ряд домов уже сданы в эксплуатацию. Это 141 227 кв. м современного комфортного жилья. До 2022 года жилой комплекс будет полностью сдан в эксплуатацию.

При строительстве современного ЖК компания-застройщик применяет комплексный подход, обеспечивая необходимые условия для проживания. Во дворах обустроены детские игровые зоны и спортивные площадки с воркаутом, тренажерами и участком для стритбола. Кроме того, здесь установлены навесы и шезлонги. Внутри одного из дворовых пространств установлена геопластика – «зеленые холмы», которые пользуются большой популярностью у детей.

Для юных жителей комплекса установлена игровая «трасса», она включает повороты и прямые участки, проезд через арки, игровые СТО и заправки. Кроме того, жители могут пользоваться многофункциональной спортивной площадкой,

столами для тенниса, качелями и тренажерами, защищенными от непогоды навесом.

Министр положительно оценил качество благоустройства, отметив, что разделение зон детских площадок и парковок способствует обеспечению безопасности жителей.

«Продавать надо не квадратные метры, а комфортную среду проживания», - обозначил свою позицию глава Минстроя России.

Он также побывал на площадке, где сегодня также идет строительство двух многоквартирных домов. Они предназначены для переселения 433 пензенцев из аварийных домов. Общая площадь жилья, которое признано аварийное и которую пензенским властям предстоит расселить до конца текущего года, составляет свыше пяти тысяч квадратных метров.

Кроме этих новостроек в Пензе планируется построить еще три дома переменной этажности на 242 квартиры для решения квартирного вопроса переселенцев из аварийного жилья и детей-сирот.

«Нужно активнее привлекать к реализации программы по расселению аварийного жилья частные строительные компании, предоставлять им участки на местах старой застройки, где уже есть развитая социальная инфраструктура», - отметил Владимир Якушев. Он указал на то, что федеральная программа рассчитана на стимулирование компаний к застройке таких участков.

К слову, одним из таких примеров является микрорайон Арбеково, где на средства федеральной программы «Стимул» нацпроекта «Жилье и городская среда» возведена школа, рассчитанная на 800 мест. При строительстве объекта использован проект повторного применения, включенный в Реестр экономически эффективной проектной документации Минстроя России. Кроме школы по федеральной программе в 2019 году построена автодорога, расположенная западнее микрорайона №6.

Владимир Якушев напомнил об изменившихся условиях программы «Стимул». «Правила изменились: преимущественно теперь мы будем финансировать строительство коммунальной инфраструктуры», - пояснил министр.

Министра также ознакомили с реализацией приоритетного инвестиционного проекта региона - smart завода «Бетониум». Это один из крупнейших заводов по производству домокомплектов в Приволжском федеральном округе, который реализует свою продукцию не только в домашнем регионе, но и в Ульяновской, Тамбовской, Саратовской, Самарской областях, Республике Мордовия.

В ходе рабочей поездки, министр акцентировал, что решение вопросов по комплексной жилой застройке территорий неразрывно связано с формированием комфортной городской среды.

Глава Минстроя России побывал на обновленной набережной реки Сура. Реконструкция территории проведена на средства нацпроекта в несколько этапов. Выполнено гранитное покрытие в районе смотровой площадки, заасфальтированы велодорожки и нижняя прогулочная зона, установлены лестничные марши. В 2019 году завершен третий этап – обустроена верхняя прогулочная зона, установлены малые архитектурные формы. Четвертый цикл предусматривает формирование зеленой зоны с местами для отдыха, организацию тренировочной площадки с уличными тренажерами, установку нестационарных торговых объектов. Есть планы – сделать скейт-парк.

«В Пензе хороший строительный комплекс. Все наши федеральные проекты в регионе точно будут реализованы. В городе создана прекрасная социальная инфраструктура, благоустроенная среда. Это важно для жителей», - отметил Владимир Якушев.

Помимо набережной Суры также обновлена территория Фонтанной площади. По словам главы региона, все жители Пензенской области выразили желание поменять облик площади и включить этот знаковый объект в нацпроект.

«В связи с подписанием нового указа Президента России горизонты нацпроектов расширены до 2030 года. На рабочем совещании обсудим, как наращивать объемы для того, чтобы и в Пензе, и в области жизнь граждан становилась лучше. На это нас нацелил глава государства, сказав, что нацпроекты разработаны ради каждого конкретного гражданина. Для того, чтобы каждый в отдельности ощущал, что его жизнь становится лучше и качественнее», - резюмировал Владимир Якушев.

#### **4.13. 03.09.2020 РИА Новости. Федеральный бюджет не будет финансировать реновацию жилья в регионах**

Реновация жилья в российских регионах не будет финансироваться из федерального бюджета, расселять ветхий и аварийный жилой фонд и строить на его месте новое жилье должны застройщики, заявил журналистам в Пензе министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Владимир Якушев.

"Смотря что мы говорим про поддержку. Если мы говорим о деньгах, то точно нет", - сказал Якушев, отвечая на вопрос, планируется ли распространить положительный московский опыт реновации жилья на регионы и стоит ли местным властям и застройщикам ждать поддержки из федерального центра.

"Что касается финансовой модели... застройщики как инвесторы должны зайти на территорию, расселить там аварийные и ветхие дома и построить

прекрасные новые микрорайоны и жилье, которое будет - с удовольствием будет - покупаться нашими жителями, которые с удовольствием там будут жить", - отметил он.

Он подчеркнул, что у застройщиков есть интерес к таким территориям, а государство должно дать механизмы.

"Если мы говорим о подходах... У нас есть территории, где присутствует большое количество домов, либо уже являющихся аварийными либо приближающихся к этому, сегодня в терминологии мы их называем "ветхие дома", но самого термина сегодня в законодательстве не прописано, что такое ветхий дом", - сказал министр.

"Конечно, эти территории требуют сегодня совершенно иного подхода и желательно, конечно, чтобы эти дома были расселены, а на их месте появились новые красивые микрорайоны, причем разной этажности застройки. Вот в этом плане мы сейчас как раз обсуждаем подходы на уровне законодательства, чтобы такие механизмы у субъектов РФ появились", - добавил Якушев.

#### **4.14. 03.09.2020 РИА Новости. Якушев: не надо гнаться за количеством, выполняя нацпроект по жилью**

При выполнении национального проекта "Жилье и городская среда" не нужно гнаться только за количественными показателями, поскольку необходимо возводить современные уютные и комфортные жилые комплексы, считает министр строительства и ЖКХ РФ **Владимир Якушев**.

"Когда мы говорим о реализации нацпроекта "Жилье и городская среда", не нужно гнаться только за количественными показателями, за числом построенных квадратных метров, надо возводить современные комплексы, чтобы люди, выходя за двери своих квартир, продолжали ощущать уют и комфорт", - цитирует слова Якушева пресс-служба губернатора Пензенской области.

Якушев в среду в Пензе провел совещание по реализации в регионе нацпроекта "Жилье и городская среда". По его словам, рабочие поездки в регионы дают возможность на месте оценить, как в субъектах РФ идет процесс реализации федеральных и национальных проектов, администратором которых выступает Минстрой РФ.

"Что касается Пензенской области, мы работаем в тесном контакте с командой региона. Сегодня мы посмотрели, как ведется комплексное освоение территорий, оценили применение новых подходов. Именно такие микрорайоны должны появляться на территории субъектов РФ", - отметил министр.

Он также положительно оценил ход реализации федеральных проектов "Формирование комфортной городской среды" и "Обеспечение устойчивого



сокращения непригодного для проживания жилищного фонда" на территории области.

"Это вопрос архиважный, непростой, требующий от руководства субъектов федерации серьезной организационной работы. Что касается реализации этого проекта на территории Пензенской области, здесь процесс идет опережающими темпами, претензий к его реализации нет", - добавил Якушев.

Губернатор Иван Белозерцев отметил, что в Пензенской области предприятия и организации строительной отрасли в этом году не прекращали своей работы, несмотря на непростую эпидемиологическую ситуацию.

"Строительная отрасль является одной из ключевых отраслей в экономике региона... Доля отрасли в ВРП составляет более 7%... Задачу увеличения объемов строительства жилья и повышения его доступности поставил президент РФ, она обозначена приоритетным направлением в стратегии развития Пензенской области - и мы ее выполняем. Пензенская область занимает четвертое место среди регионов ПФО по темпам ввода жилья", - цитирует Белозерцева его пресс-служба.

#### **4.15. 03.09.2020 Российская Газета. Минстрою выделяют 50 млрд рублей на расселение аварийного жилья**

Средства будут выделены на осуществление имущественного взноса РФ в госкорпорацию Фонд содействия реформированию ЖКХ.

С учетом этих бюджетных ассигнований, средней стоимости квадратного метра (по оценке Минстрою, в первом квартале она составляла 48338 рубля) и средней доле регионального софинансирования в 10,9%, предполагается дополнительно расселить 1,16 млн кв. м аварийного жилья в целом по стране к июлю 2022 года.

При этом выделение средств по программе в 2022 году будет сокращено на 50 млрд рублей.

#### **4.16. 03.09.2020 РИА Недвижимость. Минстрой: спрос на загородное жилье в РФ кратно вырос в период пандемии**

Индивидуальное жилищное строительство пользуется огромным спросом у россиян, спрос на загородное жилье кратно вырос в период пандемии, сообщил министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ **Владимир Якушев**.

"Нужно сказать, что сегодня это (индивидуальное жилищное строительство) пользуется огромным спросом у жителей, особенно в период пандемии у нас кратно спрос вырос как раз на загородную недвижимость", — сказал Якушев журналистам в среду в Пензе.

По его словам, в России активно развивается и многоэтажное, и малоэтажное строительство.

"И там, и там сегодня (есть) достаточно интересные, прорывные технологии. Что касается индивидуального жилищного строительства, мы можем увидеть комплексные интересные подходы, причем это не только... Москва, Санкт-Петербург, города-миллионники — нет, сегодня и в небольших городах в индивидуальном жилищном строительстве есть очень интересные проекты с комплексным подходом", — заявил министр.

"Что касается многоэтажного строительства, сегодня тоже приезжаешь в субъект РФ, и в общем-то каждый субъект РФ имеет свое собственное лицо — это здорово. Такие подходы к комплексной застройке, применяются новые современные технологии, активно идет благоустройство новых микрорайонов. Это радует, потому что нет уже такой серой панельной застройки, которая как-то угнетает и делает, наверное, жизнь людей в этих городах неинтересной. Этого сегодня точно нет. Мы это всячески поддерживаем и стимулируем со стороны федерального центра", — отметил он.

Якушев добавил, что в Пензе «такая комплексная и интересная застройка сегодня присутствует». «Сегодня, бывая на территориях, мы видим, что такой тренд преобладает практически во всех субъектах РФ», — подчеркнул он.

## 5. ДОМ.РФ, ИПОТЕКА

### 5.1. 31.08.2020 Парламентская газета. **Дальневосточную ипотеку могут распространить на вторичное жилье в двух регионах**

Профильным ведомствам поручено представить в кабмин предложения по расширению программы дальневосточной ипотеки на вторичный рынок жилья на Чукотке и в Магаданской области. Об этом сообщается на сайте Правительства России.

Предполагается, что изменения, расширяющие действие программы, будут действовать до 31 декабря 2021 года. Свои предложения Минстрой, Минфин и Минэкономразвития должны представить до 15 октября.

До 16 сентября ведомства также проработают вопрос дополнительных механизмов гарантий при выдаче ипотеки на строительство индивидуальных домов на Дальнем Востоке.

Поручения даны по итогам поездки премьер-министра Михаила Мишустина в Дальневосточный федеральный округ 13—18 августа. Тогда глава кабмина поддержал идею расширить программу льготной ипотеки под 2% на покупку квартир на вторичном рынке в Магаданской области и на Чукотке, так как в этих регионах нет новостроек.

Программа льготной ипотеки для Дальнего Востока заработала с декабря 2019 года. Она предполагает субсидирование процентной ставки до уровня двух процентов годовых по ипотеке молодым семьям на Дальнем Востоке или на строительство дома на так называемом дальневосточном гектаре.

### **5.2. 01.09.2020 Строительная газета. Россельхозбанк выдаст дополнительные 100 млрд рублей сельской ипотеки до конца года**

Россельхозбанк (РСХБ) планирует дополнительно выдать около 100 млрд рублей льготной сельской ипотеки до конца года. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что соответствующий прогноз озвучил председатель правления РСХБ Борис Листов во время совместной пресс-конференции с замминистра сельского хозяйства Оксаной Лут.

По данным пресс-службы, речь идет о реализации госпрограммы Минсельхоза «Комплексное развитие сельских территорий». Ранее, 31 августа, Минсельхоз объявило о выделении дополнительных средств на реализацию программы льготной сельской ипотеки в объеме 500 млн рублей, что позволит улучшить жилищные условия дополнительно более чем для 20 тыс. семей.

В кредитной организации отметили, что к началу сентября 2020 года общая сумма кредитных средств, выданных Россельхозбанком в рамках программы сельской ипотеки, превысила 30 млрд рублей. Ипотеку на покупку недвижимости в сельской местности получили более 15 тыс. человек по всей России.

Как рассказали в пресс-службе, две трети заемщиков (68%) составляют семьи. При этом 53% являются молодежью не старше 35 лет. Средняя сумма займа по программе составляет 1,99 млн рублей. Кредит берут в среднем на 17,5 лет. Чаще всего таким инструментом пользуются жители Приволжского федерального округа, Сибири и Центрального федерального округа.

Как ранее писала «СГ», в 2020 году объем бюджетного финансирования по программе льготной сельской ипотеки увеличится в три раза до 3 млрд рублей, что позволит обеспечить жильем более 45 тыс. семей. Причиной расширения программы, по словам вице-преьера Виктории Абрамченко, стал ажиотажный спрос со стороны населения.

### **5.3. 01.09.2020 Строительная газета. Банк ДОМ.РФ снизил ставку по ипотеке на новостройки до 5,9%.**

Банк ДОМ.РФ снизил ставку по льготной ипотеке на строящееся жилье до 5,9% годовых. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что кредит по льготной ставке доступен при первоначальном взносе от 50%.

По информации пресс-службы, рефинансировать взятый в другом банке кредит можно по ставке от 7,3% годовых, получить ипотеку на вторичное жилье – от 8%, кредит на строительство жилого дома – от 8,6%.

Как отметил Данила Литвинов, заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ, с начала 2020 года банк выдал около 22 тыс. кредитов на сумму свыше 56 млрд рублей, что в 1,5 раза больше по сравнению с тем же периодом прошлого года.

Ранее «СГ» сообщала, что программа льготной ипотеки под 6,5% годовых изменила структуру российского ипотечного рынка: доля столичных регионов снизилась, тогда как доля регионов в общей выдаче заметно выросла.

#### **5.4. 03.09.2020 Строительная газета. Банк ДОМ.РФ снизил ставки по ипотеке для дальневосточников**

Банк ДОМ.РФ снизил ставку по программе «Дальневосточная ипотека» до **1,2%** годовых. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка.

Ипотека по льготной ставке доступна молодым семьям не старше 35 лет и участникам программы «Дальневосточный гектар» при онлайн подаче заявки и подтверждения дохода выпиской из Пенсионного фонда РФ.

В пресс-службе уточнили, что для заемщиков, не подтверждающих доход справкой из Пенсионного фонда РФ, ипотека доступна под **1,6%** годовых.

По состоянию на начало сентября текущего года в банк поступило более 4 тыс. заявок на сумму, превышающую 15 млрд рублей.

Ранее «СГ» сообщала, что о снижении первоначального взноса по программе «Дальневосточная ипотека» **с 20% до 15%**.

## **6. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

### **6.1. 31.08.2020 НОСТРОЙ Новости. Профессиональный конкурс «Надежный строитель России- 2021»**

*(Выборка, подробнее – на сайте НОСТРОЙ).*

Анализируя собственный опыт в области лабораторного строительного контроля на строительных объектах различного уровня, генеральный директор ООО «ИНФОСМИТ» **Константин Дмитриев** выступил с предложением о создании и проведении ежегодного профессионального конкурса среди подрядных строительных организаций «Надежный строитель России» к Дмитрию Анатольевичу Волкову, заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. В ответном письме Департамент градостроительной деятельности и архитектуры сообщил, что проведение данного Конкурса является важной и полезной инициативой для строительной отрасли

России и посчитал целесообразным привлечь представителей профессионального сообщества для ее реализации.

Соорганизатором проведения конкурса выступил Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет, как один из лидеров в подготовке специалистов строительной отрасли среди высших учебных заведений России.

Со стороны профессионального сообщества поддержку конкурсу «Надежный строитель России - 2021» (далее - Конкурс) оказала Ассоциация «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ).

Председателем экспертной группы конкурса выступит **Виктор Борисович Зверев**, как один из опытейших специалистов в строительной сфере, более 20-ти лет возглавлявший деканат строительного факультета (с 1991 по 2012 гг.). Сегодня он является заместителем директора испытательного центра СПбГАСУ – директор Центра испытаний строительных материалов и изделий СПбГАСУ.

Ирина Валерьевна Дроздова, проректор по научной работе СПбГАСУ возглавит наблюдательный совет конкурса, осуществляющий общий контроль за проведением Конкурса с правом регулировать спорные вопросы в ходе выявления победителей конкурса.

Для профессионального интереса к Конкурсу как крупных застройщиков, так и небольших строительных компаний, широкого и узкого профиля деятельности, участникам предоставлены на выбор 20 различных номинаций в области нового строительства, реконструкции, капитального ремонта и благоустройства.

Критерии определения победителей Конкурса позволяют комплексно подойти к процессу формирования текущего уровня участников. Кроме общепринятых стандартов ведения производства работ, конкурсантам нужно доказать свой уровень не только в медийном пространстве, но и выдержать инструментальную проверку отдельных конструкций в ходе очного посещения объекта строительства. Важно, что Конкурс позволяет участвовать небольшим подрядным организациям наравне с крупными строительным компаниям, давно действующими на рынке.

Для участия в Конкурсе строительная компания вправе заявить только один объект строительства в соответствующей номинации. Далее экспертная группа проводит оценку участника по 10-ти критериям, которые позволяют получить объективную оценку их деятельности в рамках выбранной номинации и объекта строительства. Каждый критерий оценивается по 10-ти бальной шкале. Диплом I, II, III степени и звание «Надежный строитель России – 2021» присваивается участникам Конкурса, получившим по итогу оценки сумму баллов от 87 до 100, от 72 до 86, от 58 до 71 соответственно.

Для участия в Конкурсе строительная компания отправляет электронную заявку через регистрационную форму на официальном сайте конкурса.

Диплом победителя Конкурса дает преимущество при подаче коммерческих предложений в ходе проведения подрядных конкурсов (аукционов) на проведение строительных работ. География участников – Российская Федерация. К участию приглашаются как юридические лица, так и индивидуальные предприниматели, осуществляющие строительную деятельность согласно номинациям Конкурса.

Срок предоставления заявок на участие – до 15 марта 2021 года.

Торжественная церемония награждения состоится 23 апреля 2021 г. в стенах СПбГАСУ.

## 7. БАНКИ

### 7.1. 04.09.2020 Коммерсант. **Сбербанк заявил о готовности финансировать строительство мусороперерабатывающих заводов в Ленобласти**

Сбербанк готов участвовать в финансировании проектов строительства мусороперерабатывающих заводов на территории Ленинградской области.

Об этом топ-менеджеры кредитной организации заявили на встрече с заместителем председателя правительства Ленобласти по безопасности Михаилом Ильиным, сообщил “Ъ-СПб” источник в региональном правительстве. В частности, как отметила управляющий директор-руководитель Центра ГЧП ПАО «Сбербанк» Анна Багинская, банк готов оказать областному правительству содействие в подготовке и реализации концессионных проектов, поскольку кредитная организация со старта мусорной реформы вовлечена в создание инфраструктуры обращения с отходами, и Сбербанком уже одобрено финансирование пяти комплексов по переработке ТКО в трех субъектах РФ. Дальнейшее взаимодействие властей Ленобласти со Сбербанком и другими потенциальными инвесторами по итогам встречи было решено обсудить после подведения итогов конкурса по выбору проектов строительства мусороперерабатывающих комплексов.

## 8. РАЗНОЕ

### 8.1. 01.09.2020 РИА Новости. **Дегтярев заявил, что "разобрался" с монополистами в стройотрасли края**

Врио губернатора Хабаровского края **Михаил Дегтярев** заявил, что решить проблему высоких цен на жилье в регионе и исключить монополию позволит появление в крае нескольких крупных строительных компаний.

"Я уже во всем разобрался и все мне стало очевидно. Нет никаких больших и множества игроков, есть однозначно группа товарищей, которая на этом деле зарабатывает. Все они связаны, все их счета, связи, родственники мне уже очевидны. И единственный вариант борьбы вот с этой монополией - запустить в край в стройку двух - трех крупных игроков, которые сразу обрушат цены, покажут, как надо строить", - сказал Дегтярев в эфире местного телеканала "Губерния".

Врио главы региона подчеркнул, что намерен "навести порядок" в строительной отрасли, сделать жилье качественным и доступным. **Он сообщил, что уже пригласил в край группу компаний "ПИК"**.

## **8.2. 02.09.2020 РИА Новости. Дегтярев назначил и.о. министра строительства Хабаровского края**

Исполняющим обязанности министра строительства Хабаровского края назначен работавший директором по строительству в компании "СтройПроджект" Андрей Чекулаев, сообщило правительство региона.

Чекулаев родился 13 августа 1967 года в Хабаровске. В 1989 году окончил Хабаровское высшее военное строительное училище по направлению "Строительство зданий и сооружений". Женат, воспитывает троих детей. Имеет богатый опыт работы в различных строительных и проектных организациях регионального и федерального уровней. Перед назначением на должность и.о. министра строительства Хабаровского края работал директором по строительству компании "СтройПроджект".

"Врио губернатора Михаил Дегтярев подписал распоряжение о назначении Андрея Чекулаева исполняющим обязанности министра строительства Хабаровского края со 2 сентября 2020 года", - говорится в сообщении.

Ранее свои посты в правительстве Хабаровского края после назначения Дегтярева покинули первые заместители председателя правительства Юрий Золочевский и руководитель аппарата Владимир Хлапов, зампред по социальным вопросам Юрий Минаев, и.о. министра здравоохранения Александр Витько, и.о. министра транспорта и дорожного хозяйства Максим Прохоров, и.о. министра спорта Семен Экшенгэр. Дегтярев освободил от занимаемой должности главу управления лесов правительства Хабаровского края Константина Хрянина. Врио главы региона также сообщил об увольнении министра культуры Хабаровского края Александра Федосова.

## **9. ИНТЕРВЬЮ НИКИТЫ СТАСИШИНА (31.08.2020 РИА Новости)**

В ближайшее три года перед чиновниками, отвечающими за жилищное строительство в России, стоит весьма непростая задача: переломить тренд на снижение объемов "задела" новостроек, то есть жилья, находящегося в стройке.

**В интервью РИА Недвижимость замглавы Минстроя Никита Стасишин рассказал, как государство будет помогать региональным девелоперам с низкой маржинальностью проектов, за счет чего инфраструктурные облигации могут простимулировать развитие жилищного строительства и что будет представлять собой онлайн-платформа для арендного жилья, которую планируется запустить уже в следующем году.**

**– Никита Евгеньевич, в июле вышел указ президента, фиксирующий показатель ввода жилья в 120 миллионов квадратных метров в год в качестве национальной цели на дату не позднее 2030 года. Как, в связи с этим, могут измениться целевые показатели ввода жилья на ближайшие годы?**

– Определимся с понятиями: национальная цель – это в первую очередь улучшение жилищных условий для 5 миллионов семей. И уже внутри нее было "зашиито" достижение показателя по вводу в 120 миллионов "квадратов", которые, конечно, самоцелью не являются. С учетом продления сроков в указе сейчас мы ведем работу с регионами, чтобы определиться, какой объем жилья и в какие сроки они будут вводить.

Однако важно понимать: показатель в 120 миллионов не зависит только от желания строить. Он зависит от таких параметров, как количество зарегистрированных сделок на первичном рынке, число выданных ипотек на новостройки, стоимость квадратного метра, доступность механизмов, через которые квартиру можно купить.

В сегодняшней ситуации, когда жилищное строительство перешло на проектное финансирование и расчеты через эскроу-счета, выход на необходимые объемы строительства возможен без особых проблем в регионах, где у девелоперов есть маржинальность и на этапе стройки можно продать до 70% проекта. В субъектах, где маржинальность низка, необходима помощь государства. Без нее выполнить задачи нацпроекта по жилью довольно сложно, и неважно, о каком годе будет идти речь – 2024-м, 2025-м, 2026-м или 2030-м.

**– И какие же это должны быть меры поддержки?**

– Поддержка выражается в льготных программах ипотеки, в программах по строительству инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры, более эффективном вовлечении земельных участков, расселении аварийного жилья и развитии социальной и некоммерческой аренды жилья.

Кроме того, чтобы выйти на целевой показатель в 120 миллионов квадратных метров жилья ежегодно, нужно, чтобы в стройке через два года находилось порядка 170 миллионов квадратных метров, а сегодня на стадии реализации находится меньше 100 миллионов "квадратов" индустриального жилья. Соответственно, нам необходимо за следующие два года создать предпосылки для того, чтобы девелоперы открывали проектное финансирование и начинали



возводить новостройки, переломив тренд на снижение объемов, обусловленный кризисными явлениями из-за пандемии коронавируса.

**– Общепринятая точка зрения, что льготная ипотека под 6,5% в этом году стала самой эффективной антикризисной мерой помощи государства строительной отрасли. Можем ли мы говорить об однозначном желании продлить программу?**

– Окончательного решения на уровне президента и председателя правительства пока не принято, но мы, как профильное министерство, видим, что программа помогла не допустить значительного сокращения объема строительства и роста обанкротившихся застройщиков в период пандемии и после нее.

**– А вас не смущает, что при лимите программы в 900 миллиардов рублей до 1 ноября к настоящему моменту использовано около 42% запланированного финансирования? Осталось ведь всего два месяца...**

– Нет, мы видим, что объемы одобренных заявок от банков даже больше увеличенных лимитов. Сейчас процент использования лимита немного выше. По последним данным оператора программы - компании "Дом.РФ", кредиторы одобрили уже 358,4 тысячи заявлений. При этом после увеличения лимита программы до 900 миллиардов рублей в программе был заложен рост количества кредитов до 310 тысяч. Важно, расширение программы не предполагает значительного роста расходов со стороны бюджета, благодаря снижению ключевой ставки в период ее действия. Напомню, мы начинали субсидирование при ключевой ставке в 5,25%, а сегодня она равна 4,25%, так что стоимость денег для банков сократилась.

**– То есть государству приходится меньше добавлять денег для сокращения ставки до 6,5%?**

– Абсолютно верно.

**– Эффектом от каких еще антикризисных мер поддержки стройотрасли вы удовлетворены?**

– Мы запустили программу по субсидированию кредитов застройщиков, которые они взяли на жилищное строительство. Речь идет не о проектном финансировании девелоперов, а о рыночных кредитах, ставка по которым была в районе 10-12%. Для компаний, сохраняющих обязательства по вводу своих объектов без переносов сроков в этом и следующем годах, а также декларирующих отказ от снижения численности сотрудников, мы сокращаем ставку до размера ключевой. Соответственно, большой объем денег уходит в стройку. Это очень важная мера, особенно если ее сочетать с перечнем системообразующих предприятий.

Напомню, поскольку Центральный банк включил строительную отрасль в число пострадавших от коронавируса, то кредитные организации имеют право по

строительным компаниям, попавшим в список системообразующих, не ухудшать нормативы риска. Следовательно, строителям не придется дополнительно вливать собственные средства для обслуживания кредитных линий.

**– Как вы в целом оцениваете положение девелоперов жилья в России. Особенно тех, кто не перешел на эскроу-счета?**

– По системе эскроу-счетов у нас из 100 миллионов квадратных метров строится 35 миллионов, уже достаточно много. По большинству компаний, строящих по старым правилам, с учетом мер поддержки отрасли, ситуация не критическая. Мы видим, что они прошли стресс-тесты. Так что если в регионах и появятся проблемные дома, то, надеюсь, это будут единичные случаи, не связанные с пандемией.

**– А если говорить о последствиях для рынка новостроек в целом?**

– На 7,6% снизились объемы ввода жилья в среднем по стране, до 33,6 миллионов квадратных метров за январь-июль. Сроки реализации проектов сдвинулись более чем в 75 регионах на два-три месяца. Сейчас активно работаем с регионами, чтобы нагнать объемы и ожидаем итоговые объемы ввода на уровне прошлого года.

**– В пик пандемии вы сетовали на дефицит рабочих ресурсов у застройщиков...**

– К сожалению, он пока сохраняется. Поэтому Минстрой продолжает работать со штабом, который возглавляет Татьяна Алексеевна Голикова и куда входят главы субъектов федерации, миграционная служба и Минтруд. Фиксируя потребность в строителях в том или ином регионе, мы все вместе разбираем ситуацию, думаем, как обеспечить приток людей через изоляцию в специальных местах – либо на границе, чтобы не повысить количество заболевших в нашей стране, либо на строительных объектах. Во главу угла, конечно, ставим безопасность наших граждан. Может быть, застройщикам и хотелось бы увеличить число рабочих, но пока справляются теми силами, которые есть.

**– А сколько нужно людей дополнительно на стройках?**

– Минимум 100 тысяч. Правда, чуть легче стала ситуация с наладчиками оборудования и ИТР. Заявки по ним удается максимально оперативно отрабатывать по действующему регламенту с пограничной и миграционной службой, и все, по чьим кандидатурам обращаются региональные власти, заезжают.

**– Раз уж вы упомянули стресс-тесты, то совсем недавно статья в "Коммерсанте" наделала много шума...**

– Мы разбирали эту ситуацию. Что такое стресс-тесты вообще? Это расчеты, которые проводят банки по обращению строительных компаний по специальной методике, причем достаточно регулярно. Они показывают не то,

устойчива ли компания, а понесла ли она, например, во время пика пандемии дополнительные затраты из-за остановки строительства. Еще один пример изолированного применения стресс-тестов – это влияние на положение компании изменения курса доллара или любых других выделенных факторов.

**– Стресс-тесты девелоперы жилья из числа системообразующих проходят в обязательном порядке?**

– Нет, это добровольная инициатива застройщиков. Другое дело, что, если компания хочет в будущем претендовать на получение господдержки, она должна зафиксировать факт убытка из-за коронавируса.

**– Продолжим разговор об антикризисных мерах поддержки стройотрасли. Почему не было особого интереса застройщиков к программе выкупа, которую запустил "Дом.РФ"?**

– В условия выкупа жилья, обозначенных в конкурсных процедурах "Дом.РФ", было включено требование по минимальному дисконту в 15% к рыночной цене проекта. Такая скидка в регионах приближена к себестоимости. Когда запустилась программа льготной ипотеки, то оказалось, что застройщикам выгоднее продавать квартиры в рынок.

**– А насколько, с вашей точки зрения, было обосновано решение по подобному дисконту на торгах?**

– "Дом.РФ" начал программу фактически за счет собственных средств. При этом условия предоставления государственных гарантий, которые предложил Минфин, никак не влияли на стоимость привлечения денег для выкупа новостроек. Отсюда и такие условия, ведь гарантии не бесплатный инструмент. "Дом.РФ" является прежде всего институтом развития в сфере жилищного строительства, антикризисная поддержка рынка – это не его основной функционал, и, устанавливая требования к участникам торгов, коллеги не могли пойти на ухудшение своего финансового положения.

**– Среди антикризисных мер была анонсирована и программа поддержки застройщиков с низкой рентабельностью в регионах? Что с ней происходит сейчас?**

– У нас готовы все бумаги для запуска программы, сейчас мы их вносим в правительство, чтобы запросить деньги на следующий год. Механизм субсидирования кредитов в низкомаржинальных проектах в регионах действительно очень нужен, без него стройку там запустить будет трудно. Надеемся, что программа заработает в течение месяца.

**– Сколько денег на это требуется?**

– Уже в этом году может быть выделен 1 миллиард рублей. При этом мы надеемся, что будет одобрена наша заявка на три следующих года – 2021-й, 2022-й и 2023-й. Мы просим около 54 миллиардов рублей – с таким объемом

финансирования мы рассчитываем поддержать проекты в регионах площадью 12 миллионов квадратных метров.

**– Как вы будете определять низкую маржинальность?**

– Расчет будет похож на показатель LCR (*коэффициент покрытия ликвидности, общий стресс-тест, целью которого является прогнозирование шоков рынка – ред.*). Банки прекрасно понимают, как его рассчитывать, и ждут выхода этой программы. Еще одним ее плюсом, кстати, будет то, что после запуска программы девелоперские проекты с рентабельностью ниже 15% смогут попасть в первую группу риска по 590-й инструкции ЦБ. Это дает возможность кредитным учреждениям не резервировать дополнительные средства по ним, удешевить деньги и увеличить объем финансирования стройотрасли.

**– На развитие строительной отрасли, кстати, направлена и программа "Стимул", призванная развивать инфраструктуру площадок под жилую застройку. Однако объемы ее финансирования в масштабах страны всегда были достаточно невелики. Ждать ли здесь подвижек?**

– Мы поменяли подходы к "Стимулу". Если раньше мы отбирали проекты на год, и в первую очередь это были социальные объекты, то сейчас, по поручению вице-премьера, распределим деньги на четыре года. Уже идет обработка заявок регионов, в этот раз стараемся сделать упор на магистральную инженерную инфраструктуру, чтобы снять блок-факторы для старта жилищного строительства. Кроме того, удалось немного увеличить и объемы финансирования программы – на 6,5 миллиарда рублей, решение уже принято.

**– Расскажите, как может помочь вовлечению земли в жилищное строительство идея инфраструктурных облигаций?**

– Механизм выпуска инфраструктурных облигаций мы разрабатываем вместе с "Дом.РФ" по поручению премьер-министра Михаила Мишустина и вице-премьера Марата Хуснуллина. Нам очень сильно помогает помощник президента Максим Орешкин. Эти облигации будут размещаться специальным обществом проектного финансирования, или СОПФ. Один СОПФ уже зарегистрирован "Дом.РФ" и сейчас проходит корпоративные процедуры. Вторым СОПФ есть в "ВЭБ.РФ", но у него будут немного другие цели привлечения средств, они работают с экономикой города - транспортом, агломерационными проблемами, модернизацией существующих объектов ЖКХ.

А если мы говорим только о жилищном строительстве, то инфраструктурные облигации как раз, по нашим предварительным планам, будут прекрасно кооперироваться с программой "Стимул". Для этого мы планируем внести изменения в нее и запросить дополнительное финансирование, чтобы из средств "Стимула" можно было бы направлять деньги на погашение купонов облигаций.

**– Как в целом будет работать механизм привлечения финансирования в жилищное строительство через инфраструктурные облигации?**

– Мы видим себе это следующим образом. СОПФ, учрежденный "Дом.РФ", выпускает инфраструктурные облигации, "накрытые" государственной гарантией от Минфина на возврат тела долга. Ценные бумаги продаются в рынок, а привлеченные средства направляются на обеспечение инфраструктурой земельных участков, предназначенных для комплексного жилищного строительства.

Естественно, сторонами соглашения со специальным обществом проектного финансирования, являющимся эмитентом облигаций, становятся застройщик, реализующий жилой проект, и банк, открывший для него кредитную линию.

Тело долга по инфраструктурным облигациям возвращается только после ввода домов: определенная сумма выручки девелопера после раскрытия счетов эскроу идет на погашение долговых обязательств по ценным бумагам. А вот для купонных выплат, как я уже говорил, скорее всего, будет предоставлена поддержка государства в рамках программы "Стимул". Подчеркну, описанная модель - всего лишь рабочий вариант, детали окончательно не согласованы, мы с заинтересованными сторонами обсуждаем их каждую неделю.

"Пилоты" инфраструктурных облигаций пока планируется оттестировать на Тульской, Нижегородской, Ленинградской, Тюменской и, возможно, Новосибирской областях. В участии в программе выпуска таких ценных бумаг уже заинтересованы "Газпром" и "Россети".

**– На какую доходность и срок вы ориентируетесь?**

– Думаю, что доходность, которую необходимо давать инвестору, должна быть на уровне ОФЗ, а срок – до десяти лет.

**– Когда ждать пилотных выпусков?**

– Мы хотим доработать программу до конца года, и со следующего года сделать несколько пилотных эмиссий. Это будет действительно классная штука, так как пока в России нет механизма привлечения "длинных денег" для решения проблемы дефицита инженерных систем.

**– Как обстоят дела с созданием платформы-агрегатора для арендного жилья, анонсированной вами в начале года?**

– Мы хотим запустить сервис, направленный в первую очередь на то, чтобы сделать рынок наемного жилья безопасным как для арендатора, так и для арендодателя. Арендуя квартиру через платформу, можно будет, например, оформить временную регистрацию и официально пользоваться всеми социальными привилегиями города, где ты живешь. Там же будут дополнительные услуги, начиная от оплаты коммуналки и заканчивая налогами, причем

арендодатель сможет их оплачивать или как самозанятый, или использовать вариант НДФЛ.

**– Сейчас наверняка много риелторов начнут жаловаться, что вы хотите лишить их работы...**

– У нас нет цели создать единственного игрока в стране, никто ни у кого отбирать зарплату не будет, а любые агрегаторы объявлений и брокеры смогут размещать информацию о своих объектах и на нашей платформе. Все будут работать так, как работали, но честно и в белую, без непонятных договоров, с гарантированным качеством услуг, не создавая "резиновых квартир" и прочих маргинальных вещей.

**– И кто сделает платформу ручками?**

– Наши коллеги из "Дом.РФ", что создали ЕИЖС - Единую информационную систему жилищного строительства, с использованием технологий big data. При этом ни копейки средств федерального бюджета не потребуется. Но для начала нам придется подправить нормативную базу, инициировав принятие закона, создающего условия работы для платформы. Сейчас мы очень плотно работаем над документом вместе с "Дом.РФ", МВД и Минэком и рассчитываем его внести в Госдуму в следующем году. В случае если с законопроектом не случится задержек, в течение 2021 года платформа заработает в добровольном порядке.

**– Еще одна важная программа, презентации которой давно ждут участники рынка недвижимости, – это поддержка индивидуального жилищного строительства. Есть ли новости в этом направлении?**

– Вы правы, это точка роста, которая может позволить существенно увеличить объемы ввода жилья. Здесь нужно сделать несколько основных вещей. Во-первых, необходимо, чтобы при кредитовании покупателей индивидуальных домов предмет залога был понятен банкам, что означает индустриальный способ ИЖС. Во-вторых, комплексное подведение сетей и дорог. В-третьих, возможность ипотеки на этапе стройки, в том числе по льготным государственным программам. В-четвертых, проектное финансирование для застройщиков и расчеты с девелоперами через эскроу-счета для покупателей. Тогда все полетит.

**– И каков же потенциал прироста объемов строительства жилья за счет индивидуальных домов?**

– До 10 миллионов квадратных метров в год. Уже сейчас в регионах, где мы делаем "пилоты" с Агентством стратегических инициатив, мы видим огромный интерес людей к индивидуальным домам. А там, где есть спрос, всегда родится предложение.

**– Мы начинали интервью с национальных целей и приоритетов, поэтому предлагаю в конце нашей беседы вернуться к ним же. Когда**

**президент заявил об историческом шансе решить жилищный вопрос в России, он упомянул о необходимости снизить издержки при строительстве жилья. Какие издержки застройщиков на уровне правительства считаются необоснованными, избыточными и где в себестоимости квадратного метра их нужно снижать?**

– Снижать издержки строителей нужно за счет сокращения сроков реализации проектов, получения разрешительной документации, согласования коммуникаций и линейных объектов. Это избыточные своды правил и СНиПы и затраты на инженерную и транспортную инфраструктуру, строящуюся за счет девелопера, а потому закладываемые им в стоимость квадратного метра. Плюс вопрос себестоимости, связан с ценой строительных материалов. Кстати, именно поэтому с "ВЭБ.РФ" мы прорабатываем вопрос промышленного перевооружения строительной отрасли для выхода на новый качественный уровень панельного домостроения.

Свой вклад в сокращение издержек должен внести и "Дом.РФ", благодаря программе обучения архитекторов, результатом которой станет проектирование домов с максимально эффективным выходом площадей. Наконец, уменьшить затраты девелоперов позволит цифровое моделирование.

**– А не будет ли вся эта работа напрасной, если государство продолжит стимулировать спрос с помощью низкой ставки по ипотеке, а девелоперы не начнут строить больше?**

– Из 99 миллионов квадратных метров жилья на этапе строительства у нас продана половина, так что запас предложения еще есть. Никакого перегрева рынка новостроек в России точно нет.

04.09.2020