



Д. Медведев: Теперь давайте послушаем представителей отрасли – собственно, тех, кого регулирует Министерство строительства.

А. Глушков (президент Национального объединения строителей): Совершенно верно отмечены позитивные изменения, которые в последнее время были приняты Государственной Думой. Безусловно, то, о чём сказали Дмитрий Анатольевич и Владимир Владимирович в части повторного проведения экспертизы, очень востребовано профессиональным сообществом.

Чтобы этот инструмент заработал в кратчайшие сроки, необходимо, чтобы у нас появился документ, который устанавливает требования главным инженерам проектов и главным архитекторам проектов, утверждает их должностные обязанности, полномочия и их ответственность. Кроме того, по нашему мнению, должна быть определена форма этого заключения, которое даёт уполномоченное лицо, об отсутствии необходимости проведения повторной экспертизы.

В части ценообразования также всё, что было сказано, мы считаем своевременным и очень необходимым. Кроме того, данная реформа позволяет добавить расценки на те виды работ, новые технологии, которые в последнее время активно используются коллегами-строителями. На протяжении двух последних лет эта работа не велась. Сейчас возможность появления новых видов работ с новыми расценками на них активно поддерживается профессиональным сообществом.

По разделению сметной стоимости строительства и цены контракта. Это предложение, которое тоже давно назревало в профессиональном сообществе. Думаю, что это очень своевременная норма. Однако здесь требуется дополнительное правовое обеспечение, для того чтобы все заказчики могли по одинаковой методике определять и составлять сметы контракта, на основании которых подрядчики будут по укрупнённым видам работ закрывать выполненные объёмы.

Самым главным на сегодняшний момент национальным проектом среди коллег-строителей, конечно, является «Жильё и городская среда». Безусловно, все оценивают большую важность стимулирования спроса на жилищное строительство, на промышленное строительство.

Основным инструментом стимулирования, который заложен в программе, является повышение платёжеспособного спроса на жильё. К сожалению, если мы возьмём паспорт национального проекта «Ипотека» и посмотрим показатели, по которым должна двигаться сейчас ставка, эта ставка должна составлять 8,9% годовых, в то время как по факту она составляет в целом по России 10,25%, по некоторым субъектам даже выше.

В настоящее время мы предлагаем проработать меры по стимулированию ипотечного кредитования, а именно рассмотреть вопрос о предоставлении ипотечных каникул для лиц, приобретающих строящееся жильё с использованием нового механизма эскроу, развивать механизм жилищно-сберегательных вкладов, который бы позволил населению сформировать первоначальный взнос для ипотечного кредита, увеличить объём сделок секьюритизации ипотечных кредитов путём выкупа ипотечных ценных бумаг с поручительством института развития «ДОМ.РФ» и рассмотреть вопросы расширения льготных категорий граждан, имеющих право на получение ипотеки со сниженными ставками.

В июле в Нальчике мы участвовали в первом Северо-Кавказском форуме по устойчивому развитию. Практически все коллеги с Северного Кавказа отметили острый дефицит местных базовых строительных материалов. Львиная доля материалов в Ставрополе – в лучшем случае из Краснодара, а такие позиции, например, как отделочный кирпич или облицовочный кирпич, везутся аж из Подмосковья.

Поэтому с целью оптимизации затрат строителей необходимо, наверное, разработать какую-то систему радиусов доступности общих базовых строительных материалов, дабы на территории всей Российской Федерации инструменты по актуализации системы ценообразования были эффективны и применялись повсеместно.

Типовое проектирование, конечно, очень нужная и востребованная вещь, но, как правило, по крайней мере если мы возьмём позитивный опыт предыдущего периода, типовое проектирование в первую очередь опиралось на стандартные крупнопанельные варианты. Сейчас эта отрасль переживает не лучшие времена. Для того чтобы мы выполнили поручение Президента и максимально приблизились к показателям по вводу жилья, необходима, наверное, программа по реновации или актуализации тех технологий, которые используют нынешние ДСК.

Но одних технологий недостаточно. Должны появиться типовые проекты, типовые серии, которые должны быть использованы с учётом климатики, сейсмичности на территории всей Российской Федерации, и, конечно, эти проекты должны касаться не только многоквартирных жилых домов, но и индивидуального домостроения, о чём Вы уже сказали.

Кроме того, необходимо поддерживать граждан, которые планируют приобрести индивидуальное жильё, построенное как раз этим индустриальным методом. Потому что сейчас, по данным Минстроя, объём ипотеки, которая выдаётся на такой вид жилья, составляет всего 1% от общего объёма выданных кредитов.

Невозможно пройти мимо реформы жилищного строительства, которая состоялась в Российской Федерации. Сейчас в Российской Федерации строится порядка 130 млн кв. м жилья, из них на 1 июля требованию 30-процентной готовности (это обязательное требование, которое установлено) соответствуют 60 млн кв. м.

Но, к сожалению, на 1 июля, по информации «ДОМ.РФ», заключения о соответствии

этой степени готовности получили только 14,5 млн кв. м. То есть получается, что 46,5 млн кв. м на сегодняшний момент соответствуют этим критериям, однако не могут привлекать денежные средства граждан, заморожены. Необходимо максимально оперативно процедуру выдачи заключения о соответствии данным критериям ускорить на территории всей Российской Федерации.

Кроме того, опять же по информации «ДОМ.РФ», непосредственно на эскроу-счета сейчас у нас перешли застройщики с общей площадью строительства порядка 6,5 млн кв. м, то есть за бортом 30-процентной готовности и работы по эскроу-счетам находится порядка 64 млн кв. м строящегося жилья.

По нашему мнению, целесообразно было бы определить предельный срок достижения этой 30-процентной готовности, который в ближайшее время должен быть установлен постановлением Правительства Российской Федерации, 31 декабря этого года. Это позволило бы значительно этот «хвост» из 64 млн кв. м перевести в первую часть 30-процентной готовности. Тем более что риски минимальны, потому что в данный момент застройщики, не имеющие 30-процентной готовности, не имеют права работать с денежными средствами дольщиков. За это время «ДОМ.РФ» сможет развернуть систему гарантирования, чтобы региональные проекты, которые в настоящее время не являются привлекательными для банков, имеют низкую маржинальность, смогли получить проектное финансирование.

Прошу рассмотреть озвученные предложения. Полная стенограмма совещания «О мерах по обеспечению своевременного и качественного строительства объектов в рамках национальных проектов»