

Итоги деятельности строительного комплекса России в 2022 году

На портале строительного комплекса РФ опубликована [презентация](#) итогов 2022 года по деятельности стройкомплекса и нормативно-правового регулирования строительной отрасли.

Итоги года оформлены в виде двух презентаций доступных для скачивания.

Согласно данным презентациям, в 2022 году было принято более 150 важных для отрасли поправок. Всего было издано 649 документов, из них:

- 29 федеральных законов;
- 3 распоряжения Президента РФ;
- 220 постановлений Правительства РФ;
- 426 распоряжений Правительства РФ.

Одним из значимых документов для строительной отрасли названа «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», которая утверждена Распоряжением Правительства РФ №3268-р от 31.10.2022.

Общая стоимость реализации Стратегии до 2030 года оценивается в 150 трлн руб. (основная часть – внебюджетные источники), при этом в бюджет до 2030 года должно поступить до 30 трлн руб.

Ключевые миссии строительной отрасли и ЖКХ таковы:

- создать комфортные условия жизнедеятельности наших граждан;

- внести вклад в обеспечение экономического и технологического суверенитета страны.

В качестве стратегической задачи указана необходимость реализовать колоссальный потенциал строительного комплекса, который станет драйвером развития каждого региона и страны в целом. Поэтому в презентации описаны знаковые Постановления Правительства РФ, в их числе:

- Постановление Правительства РФ [№479](#) от 26.03.2022, которое определяет особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ), установленных законодательством о долевом строительстве; и особенности включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома (МКД) и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному ДДУ;
- Постановление Правительства РФ [№890](#) от 17.05.2022, которым зафиксирован размер штрафных санкций, взыскиваемых с застройщиков и с участников долевого строительства, на уровне ключевой ставки Банка России, действовавшей по состоянию на 25.02.2022;
- Постановление Правительства РФ [№442](#) от 23.03.2022, которым устанавливаются приоритеты обращения участника долевого строительства с требованием об устранении недостатков в передаваемом объекте, привлечение независимого специалиста к передаче объекта долевого строительства, досудебное урегулирование споров о качестве передаваемого объекта долевого строительства;
- Постановление Правительства РФ от 31.03.2022 [№534](#) «О

внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. №629», которым установлен механизм возмещения банкам недополученных доходов и субсидии застройщикам по кредитам на жилищное строительство. Механизм господдержки подразумевает готовность банков предоставлять застройщикам кредиты по ставке не выше 15% годовых. В этом случае на возмещение недополученных доходов банку будет выделяться субсидия, покрывающая 7,5% ставки. Правила будут распространяться на кредиты, оформленные до 31.12.2023.

Указаны и другие Постановления Правительства РФ.

Отмечено, что в 2022 году велась работа по оптимизации документов и процедур территориального планирования, градостроительного и социально-экономического развития территорий, что является важнейшим этапом для сокращения продолжительности инвестиционно-строительного цикла и оптимизации документов и процедур территориального планирования, градостроительного и социально-экономического развития территорий.

В качестве одного из ключевых инструментов гармонизации территориального планирования и социально-экономического развития названо объединение генерального плана и правил землепользования и застройки в единый документ, определяющий основные подходы к градостроительному развитию муниципальных образований (с учетом требований к секретности отдельных разделов генплана).

Презентация содержит перечень принятых в 2022 году норм, которыми:

- установлена возможность по решению глав регионов утверждать единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования, который объединит основные положения генплана и ПЗЗ;
- возможность внесения изменений в генеральный план городского округа на часть территории населенного пункта;

- сокращены сроки согласования и утверждения градостроительной документации;
- установлен порядок и срок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта, а также основание для отказа в таком согласовании;
- сокращены сроки согласования региональных нормативов градостроительного проектирования;
- утверждены изменения в Положение о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов;
- сокращены сроки согласования документов территориального планирования.

Отдельный раздел презентации посвящен сокращению продолжительности инвестиционно-строительного цикла. Указано, что поставлена задача сократить исчерпывающий перечень процедур до 500 действий (1000 дней). В качестве одного из достижений 2022 года указано создание единой государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности «Стройкомплекс.РФ».

Отдельный раздел посвящен жилищному строительству. В качестве основной задачи по долевого строительству определено восстановление прав всех граждан – участников долевого строительства до конца 2023 года. В результате к 2024 году будет не только решена основная задача принятия решения о восстановлении прав 100% граждан – участников долевого строительства, но и дополнительно в жилищное строительство будет вовлечено около 240 площадок для строительства, а также введено более 5 млн кв. м жилья.

В презентации указано, что с начала года нарастающим итогом ввод жилья вырос на 10%:

- в 2021 году – 92,6 кв. м;

- в 2022 году – 101,5 млн кв. м.

В 2022 году выдано новых разрешений на строительство 49 млн кв. м жилья (+23% к 2021 г.). Градостроительный потенциал составляет 398 млн кв. м жилья. Площадь строящегося жилья по 214-ФЗ – около 100 млн кв. м.

В качестве основной задачи в сфере ипотечного кредитования указана необходимость обеспечить доступность ипотеки и долгосрочный стабильный спрос на жилье в новостройках. Для развития ипотечного кредитования Правительством были приняты:

- Постановление Правительства РФ [№508](#) от 29.03.2022 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации». Этим документом уточнены льготные ипотечные программы для приобретения жилья на первичном рынке;
- Постановление Правительства РФ [№806](#) от 30.04.2022 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации». Им улучшены условия льготного ипотечного кредитования в рамках распространения механизма возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам) на случай приобретения жилого помещения, стоимость которого превышает установленный размер максимальной суммы льготного кредита (при этом размер кредита (займа) по кредитному договору не должен превышать 30 млн руб. для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и 15 млн руб. для остальных субъектов РФ); а также снижена ставка ипотечного кредита до 9% для приобретения жилья в новостройках, продлены сроки действия ипотечных программ, увеличен максимальный размер кредитов.
- Постановление Правительства РФ от 31.05.2022 [№993](#) распространило программу «Льготная ипотека» на цели строительства частного жилого дома своими силами (без оформления договора подряда с профессиональными застройщиками);
- Постановление Правительства РФ [№1791](#) от 08.10.2022 «О

внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации» продлило «Семейную ипотеку» до 1 июля 2024 г. Кроме того, уточнены условия программ «Семейная ипотека» и «Льготная ипотека» в части порядка расчета возмещения при «комбинированной ипотеке», исключен запрет на передачу приобретаемого жилого помещения в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по другому кредитному договору; определен порядок выплат при уступке прав требования, установлена возможность отказа от страхования жизни и здоровья при заключении кредитного договора. Установлена еженедельная отчетность кредиторов АО «ДОМ.РФ» о заявках граждан на получение кредитов по программам.

Приняты и другие нормативные акты.

Всего по льготной ипотеке на новостройки (7%) с мая 2022 года выдано:

- 960 тыс. кредитов, из них в 2022 году – 273 тыс.;
- на сумму 3,3 трлн руб., из них в 2022 году – 1,2 трлн руб.

По семейной ипотеке 6%, с марта 2018 года выдано:

- 455 тыс. кредитов, из них в 2022 году – 169 тыс.
- на сумму 1,7 трлн руб., из них в 2022 году – 794 млрд руб.

В 2022 году был принят ряд нормативных актов, направленных на комплексное развитие территорий (КРТ), а именно:

- уточнено понятие юридического лица, обеспечивающего реализацию решения о КРТ;
- исключена необходимость принятия отдельного решения о сносе объекта, который подлежит сносу по решению о КРТ;

В презентации содержатся и иные разделы в которых раскрыты принятые в 2022 году нормативные акты, направленные на

регулирование:

- земельных отношений, кадастрового учета и регистрации прав;
- капитальных вложений, инфраструктурных бюджетных кредитов, инфраструктурных облигаций, госзакупок в строительстве;
- жилищно-коммунального хозяйства.

Источник: <https://erzrf.ru>