

# ДАЙДЖЕСТ ЗАКОНОПРОЕКТОВ И АКТУАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ЧЛЕНОВ НО ТЦА - ЯНВАРЬ 2021

## Проект Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ - на утверждение в Правительство РФ в начале февраля

На окончательную доработку текста «[Стратегии](#) развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2035 года» есть еще неделя, после чего итоговый документ будет направлен на рассмотрение и утверждение в Правительство, заявил **Ирек Файзуллин** (на фото в центре).



Фото: [www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)

В последней версии Стратегии указано, что основными условиями достижения этих показателей станут, в частности:

- 1) развитие всех видов строительства жилья, включая ИЖС, ЖСК;
- 2) развитие финансовых механизмов системы государственного жилищного строительства, материнского капитала, проектного финансирования с использованием эскроу-счетов и доступной ипотеки.

В числе промежуточных задач, которые предстоит решить отрасли в течение ближайших десяти лет, в документе перечислены следующие:

- разработка мер по жилищному строительству жилых единиц различных типов для поддержки роста размеров семей: квартир различной площади, частных домов, таунхаусов и других форматов жилья;
- развитие рынка земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, для всех типов жилищного строительства с предоставлением этих участков за доступную плату либо бесплатно для категорий граждан, установленных в соответствии с жилищным или иным законодательством страны;

- совершенствование системы проектного финансирования жилищного строительства, снижение кредитной нагрузки на застройщиков на основе счетов эскроу, распространение новой схемы финансирования на ЖСК и объекты ИЖС;
- повышение доступности ипотечного жилищного кредитования, ликвидности ипотечных ценных бумаг, контроля платежеспособности семей;
- подготовка градостроительных решений по комплексному развитию территорий (КРТ) и реализации комплексной малоэтажной жилой застройки с учетом возведения объектов социальной, транспортной, инженерной и коммунальной инфраструктуры.

В строительном разделе Стратегии также перечислены основные проблемы жилищного строительства, требующие устранения для реализации вышеуказанных задач:

- рост цен на жилье в многоквартирных домах (МКД) в регионах, где нет достаточных предложений жилья из-за роста цен на стройматериалы;
- значительное преобладание доли малых квартир в многоэтажных МКД, препятствующее росту рождаемости и увеличению численности населения;
- строительство зданий с апартаментами без обеспечения жилищных прав граждан, требований по безопасности и комфорту проживания.
- неразвитость практики строительства наемного жилья для привлечения средств бизнеса в массовое жилищное строительство;
- сложность получения кредита застройщиками под осуществление застройки из домов ИЖС, а также ипотечного кредита населением для ИЖС;
- неразвитость индустриальной базы малоэтажного домостроения.

Напомним, что в проекте Стратегии (документ в разработке у Минстроя России с 2018 года), одной из главных задач является создание не позднее 2030 года условий для увеличения объемов жилищного строительства до уровня не менее 120 млн. кв. м ежегодно и улучшения жилищных условий для не менее 5 млн. семей в год.

## ОРВ: Минстрой России

### Создание электронных реестров аварийных домов

На портале проектов нормативных правовых актов опубликован [проект](#) Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Изменения, которые планируют внести в «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного...», утвержденные Постановлением Правительства РФ [№47](#) от 28.01.2006, направлены на развитие и совершенствование процессов оказания государственных и муниципальных услуг в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных технологий.

В случае принятия данного Постановления Минстрой России определяет официальный сайт в сети «Интернет» где будет осуществляться наполнение и ведение реестра в электронной форме:

- актов обследования помещения (многоквартирного дома) и заключения межведомственной комиссии;

- заключения специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома (МКД) в целях выявления оснований для признания его дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
  - заключения по обследованию технического состояния объекта, подтверждающего соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности.
- Также на Минстрой будет возложена обязанность по ведению, и предоставление заинтересованным лицам выписок из следующих электронных реестров:
- актов обследования помещений (многоквартирных домов) и заключений межведомственной комиссии;
  - заключений специализированных организаций, проводивших обследование МКД в целях выявления оснований для признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
  - заключений по обследованию технического состояния объекта, подтверждающего соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности;
  - распоряжений (решений) федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта РФ, органов местного самоуправления.

Кроме того, в течение одного года с момента вступления в Постановление федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта РФ, ОМС, будут обязаны внести электронные образы распоряжений (решений) выданные ими с 01.01.2012 в вышеуказанные реестры, а требования к формам, содержанию, формированию с использованием программно-аппаратных средств документов, а также к ведению электронных реестров будут утверждаться Минстроем России.

Орган государственной власти субъекта РФ и ОМС, которыми созданы соответствующие межведомственные комиссии, должны будут обеспечить возможность предоставления заявителям и другим заинтересованным лицам распоряжений (решений), заключений и актов в электронной форме.

Заключение специализированной организации, проводившей обследование МКД, будет оформляться в форме электронного документа и включаться в соответствующий электронный реестр. Заявителю заключение будет предоставляться в форме электронного документа или в виде копии указанного электронного документа на бумажном носителе.

Акты обследования помещений (многоквартирного дома) также будут составляться в форме электронного документа и включаться в соответствующие электронные реестры.

Также в данные реестры попадут решения органов местного самоуправления о признании либо отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.

**Общественное обсуждение проекта документа продлится до 31 января.**

## **УПРОЩЕНИЕ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ**

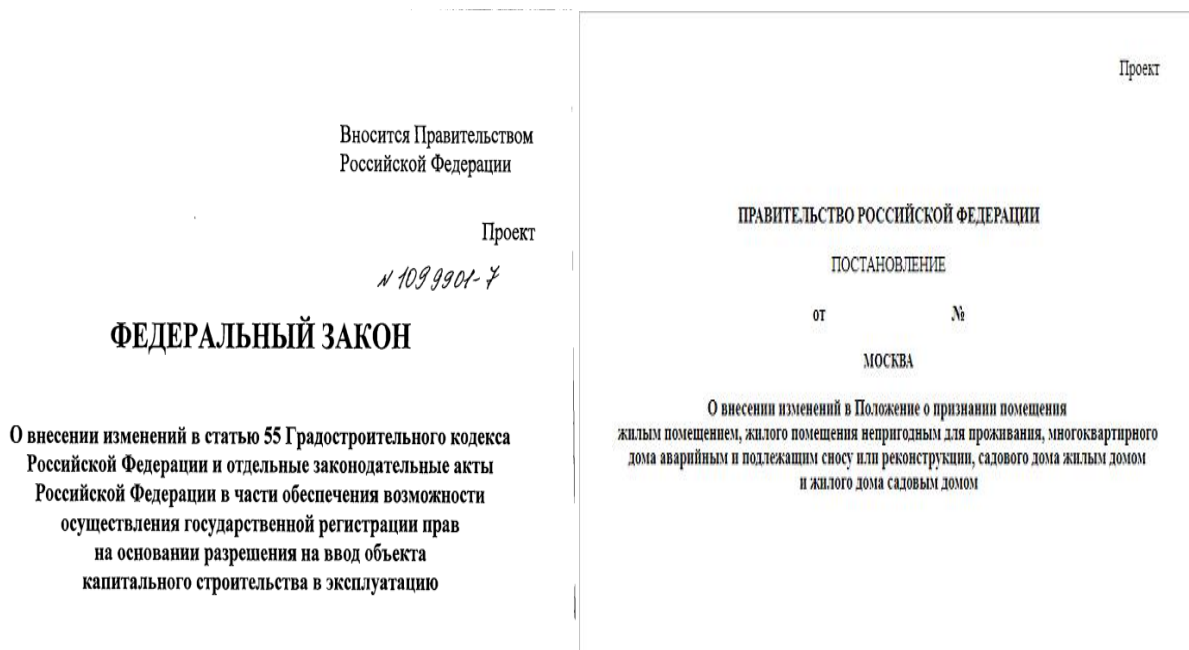
**В Госдуме зарегистрирован законопроект №1099901-7 «О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения возможности осуществления государственной регистрации прав на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию».**

Данный законопроект позволит застройщику на основании одного заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг, вплоть до внесения записи о праве на такой объект в ЕГРН, но застройщику помимо технического плана объекта нужно

представить в уполномоченный орган документ об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Установленный законопроектом порядок не применяется к многоквартирным домам (МКД) и иным объектам недвижимости, создаваемым в соответствии с 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также к МКД, создаваемыми ЖСК.

«Наличие данной нормы обусловлено особенностями возникновения прав на объекты недвижимости, создаваемые с привлечением средств участников долевого строительства, и тем, что многоквартирные дома сами по себе не являются объектами гражданских прав (у участников гражданских правоотношений права в данном случае возникают на помещения или машиноместа в них)» – поясняют разработчики.



## УТВЕРЖДЕНЫ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ НА I КВАРТАЛ 2021 ГОДА

На портале Минстроя России опубликовано письмо ведомства [№1886-ИФ/09](#) от 22.01.2021 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в I квартале 2021 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ...».

Напомним, что указанные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года в соответствии с положениями Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Минстроя России [№326/пр](#) от 05.06.2019, а также согласно письму Минстроя России [№58300-ОГ/09](#) от 25.12.2017, в случае отсутствия в ежеквартальных письмах ведомства соответствующих индексов сметной стоимости для

отдельных субъектов РФ, а также индексов на проектные и изыскательские работы, применяются индексы за предыдущий квартал.

А индексы для субъектов РФ, которые отсутствуют в Приложениях к письму, будут обнародованы дополнительно.



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

**МИНИСТР**

Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

22.01.2021 № 1886-ИФ/09

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Электронный документ

Федеральные органы  
исполнительной власти  
Российской Федерации

Органы исполнительной власти  
субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия,  
входящие в строительный комплекс  
Российской Федерации

## РЕГУЛЯТОРНАЯ ГИЛЬОТИНА В МИНСТРОЕ В ДЕЙСТВИИ

В рамках «регуляторной гильотины» Минстрой России издал приказ [№11/пр](#) от 18.01.2021 «О признании не действующими на территории Российской Федерации некоторых документов, изданных совместно несколькими органами центрального государственного управления СССР в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства». (Приказ для документов, изданных с 1983 по 1985 годы различными ведомствами).

В этот перечень включено четыре документа:

- временная типовая Методика определения экономической эффективности осуществления природоохранных мероприятий и оценки экономического ущерба, причиняемого народному хозяйству загрязнением окружающей среды, одобренная Постановлением №254/284/134 от 21.10.1983 Государственного планового комитета СССР, Государственного комитета СССР по делам строительства, Президиума Академии наук СССР;
- письмо Государственного комитета СССР по делам строительства, Государственного планового комитета СССР №18-Д/БЛ-26-Д от 13.04.1984 «О порядке определения состава пусковых комплексов предприятий, сооружений, их сметной стоимости и планирования капитальных вложений на строительство этих комплексов»;
- письмо Государственного планового комитета СССР, Государственного комитета СССР по делам строительства, Всесоюзного банка финансирования капитальных вложений, Центрального статистического управления СССР №НБ-36-Д/23-Д/144/6-14 от 08.09.1984 «Об определении понятий нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения действующих предприятий»;

• письмо Государственного планового комитета СССР, Государственного комитета СССР по делам строительства СССР, Всесоюзного банка финансирования капитальных вложений, Центрального статистического управления СССР №ЛБ-52-Д/68-Д/342/6-14 от 25.10.1985.

Напомним, что премьер Правительства РФ **Михаил Мишустин** подписал Постановление Правительства РФ от 29.07.2020 №1136, которым в рамках «регуляторной гильотины» признаны утратившим силу 20 постановлений Правительства РФ, 11 нормативно-правовых актов федеральных органов исполнительной власти и 9 приказов Минстроя; а также что Президент НО ТЦА **Анна Лупашко** и исполнительный директор НО ТЦА **Елена Миловидова** – работают в составе рабочих групп в рамках механизма «регуляторной гильотины», пересмотр нормативных актов и отмена необоснованных или устаревших требований проходит в рамках механизма «регуляторной гильотины», с помощью которой устраняют избыточных и устаревшие требования.



## **Информация для членов НО ТЦА, оказывающим услуги по банковскому сопровождению проектов**

Банк России 21 января 2021 года обновил [перечень](#) уполномоченных для открытия эскроу-счетов банков. С 01.11.2021 этот перечень состоит из 96 финансово-кредитных организаций.

39 финансово-кредитных организаций, включенных регулятором в обновленный перечень, могут рассматриваться застройщиками для целей открытия расчетных счетов и счетов эскроу.

К числу уже работающих с застройщиками кредитных учреждений с 1 января 2021 добавился АКБ «Абсолют Банк» (ПАО). А в число банков, соответствующих критериям, вошел АО «Почта Банк» (см. ниже таблицу). Напомним, что остальные 57 банков включены в перечень в связи с соблюдением ими критериев, отраженных Постановлении Правительства РФ [№697](#) от 18.06.2018. Однако, по мнению регулятора, их бизнес-модели не предусматривают работу с застройщиками, в том числе по открытию счетов-эскроу, либо соответствующее решение банком еще не принято.

Напомним, что перечень уполномоченных банков, допущенных ЦБ к банковскому сопровождению застройщиков жилья меняется.

Таблица

№ п/п	Наименование банка	Рег. №
1	ООО КБ «Кольцо Урала»	65
2	АО КБ «Хлынов»	254
3	АО «АБ "РОССИЯ"»	328
4	Банк ГПБ (АО)	354
5	ООО Банк «Аверс»	415
6	ПАО «Банк "Санкт-Петербург"»	436
7	ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»	485
8	ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	493
9	АО БАНК «СНГБ»	588
10	ПАО «МИнБанк»	912
11	ПАО «Запсибкомбанк»	918
12	ПАО «Совкомбанк»	963
13	Банк ВТБ (ПАО)	1000
14	АО «АЛЬФА-БАНК»	1326
15	РНКБ Банк (ПАО)	1354
16	ПАО Сбербанк	1481
17	«СДМ-Банк» (ПАО)	1637

18	«Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ПАО)	1810
19	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	1978
20	ПАО Банк «ФК Открытие»	2209
21	ПАО КБ «Центр-инвест»	2225
22	АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)	2306
23	АО «Банк ДОМ.РФ»	2312
24	ПАО АКБ «Металлинветбанк»	2440
25	ПАО «МЕТКОМБАНК»	2443
26	АО «ГЕНБАНК»	2490
27	Банк «КУБ» (АО)	2584
28	ПАО «АК БАРС» БАНК	2590
29	КБ «ЛОКО-Банк» (АО)	2707
30	АО «ОТП Банк»	2766
31	ООО «Экспобанк»	2998
32	АО «СЭБ Банк»	3235
33	ПАО «Промсвязьбанк»	3251
34	ПАО Банк ЗЕНИТ	3255
35	Банк «ВБРР» (АО)	3287
36	АО «Райффайзенбанк»	3292
37	АО «МСП Банк»	3340
38	АО «Россельхозбанк»	3349
39	АО «СМП Банк»	3368