



АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ РУССКИХ
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ
ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Перед Комитетом Государственной Думы по земельным отношениям и строительству (далее – Комитет) стоит задача в сжатые сроки вывести российский строительный комплекс на качественно новый уровень. Это неотъемлемая часть повышения конкурентоспособности российской экономики.

Сегодня можно констатировать рост деловой активности в данном сегменте рынка: по данным Росстата на 25 января 2013 года, объем работ по строительству составил в 2012 году 5711,8 млрд рублей, или 102,4% к уровню 2011 года.

В рамках жилищного строительства в 2012 году организациями всех форм собственности построено 826,8 тыс. новых квартир общей площадью 65,2 млн кв. м, что на 4,7% больше, чем в 2011 году. Только в декабре 2012 года построено 261,7 тыс. квартир.

Индивидуальными застройщиками в 2012 году введено 205 тыс. жилых домов общей площадью 28,2 млн кв. м, что составило 105,2% к 2011 году.

СОЗДАНИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМКЛАССА

Из приоритетных направлений развития жилищного строительства в первую очередь следует отметить увеличение объемов строительства жилья экономкласса. В этой связи перед Комитетом Государственной Думы по земельным отношениям и строительству стоит задача законодательно проработать вопросы обеспечения благоприятных условий для строительства такого жилья.

В настоящее время оно сдерживается рядом факторов. К их числу относится отсутствие в законодательстве Российской Федерации мер, направленных на формирование условий для развития жилья экономического класса.

Частично эта задача выполнена. В соответствии с принятым 10 июля 2012 года Федеральным законом №118-ФЗ “О внесении изменений в Федеральный закон “О содействии развитию жилищного строительства” и отдельные законодательные акты Российской Федерации” Фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) начал проводить так называемые голландские аукционы. Их победителем является участник, который предложит самую низкую цену продажи жилья за 1 кв. м. Начальная цена предмета аукциона (стоимость 1 кв. м жилья) устанавливается исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. м жилья, определяемой Минрегионом России для конкретного субъекта Российской Федерации на соответствующий квартал. Причем

устанавливаемые Минрегионом России показатели предназначены для расчета размеров социальных выплат и на порядок ниже фактической рыночной стоимости. Следовательно, конечная (продажная) стоимость жилья экономкласса, построенного победителем голландского аукциона, должна быть не только ниже среднерыночных цен на жилье, но и ниже стоимости, установленной Минрегионом России.

В декабре 2012 года Фондом РЖС были проведены голландские аукционы в Приморском крае и Ростовской области.

В результате аукциона в г. Уссурийске (Приморский край) на земельном участке Фонда РЖС общей площадью 35,2 га планируется построить как минимум 33 450 кв. м жилья по цене 41 650 рублей за 1 кв. м. При этом средняя рыночная цена жилья в данном регионе, установленная Минрегионом России (на IV квартал 2012 года), – 42 300 рублей за 1 кв. м. В 2011 году (сведения за 2012 год пока отсутствуют), согласно статистическому сборнику “Строительство в России – 2012” (раздел “Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья по субъектам Российской Федерации”), средняя рыночная цена жилья за 1 кв. м на первичном рынке в Приморском крае составляла 68 100 рублей.

В Ростовской области на торги был выставлен земельный участок Фонда РЖС общей площадью 3,4 га. Минимальный размер общей площади жилых помещений – 12 920 кв. м. Минимальное количество жилых помещений – 224 квартиры в трех многоквартирных жилых домах. Победителем аукциона подписан протокол об итогах, в соответствии с которым он обязался построить указанный объем жилья экономического класса и передать гражданам из числа отдельных категорий по цене 33 000 рублей за 1 кв. м, что соответствует стоимости, установленной Минрегионом России. Эта цена значительно ниже фактической средней рыночной цены жилья за 1 кв. м, которая на конец 2011 года составляла 45 700 рублей.

Комитет планирует внести в законодательство изменения, направленные на установление возможности проведения таких аукционов не только в рамках Фонда РЖС. Соответствующий законопроект №456651-5 готовится Комитетом для рассмотрения Государственной Думой ко второму чтению.

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

В целях создания условий для обеспечения жильем отдельных категорий граждан, которые являются членами жилищно-строительных кооперативов, принят Федеральный закон от 18 июля 2011 года №244-

ФЗ “О внесении изменений в Федеральный закон “О содействии развитию жилищного строительства”. Он наделил Фонд РЖС полномочиями по безвозмездной передаче его земельных участков жилищно-строительным, накопительным и иным потребительским кооперативам, созданным в сфере жилищного строительства в соответствии с регулирующими деятельность таких кооперативов федеральными законами, а также гражданам, являющимся членами указанных кооперативов.

Граждане, имеющие право вступить в кооперативы, относятся к федеральным государственным гражданским служащим, военно-служащим, работникам федеральных государственных органов, федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им организаций, для которых работа (служба) в указанных органах или организациях является постоянным местом работы (постановление

тельных учреждений, учреждений высшего профессионального образования, здравоохранения, культуры.

РЫНОК АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Одним из перспективных направлений должно стать развитие рынка арендного жилья.

В развитых европейских странах (Австрия, Германия, Швеция) доля арендного жилья в общей структуре жилищного фонда составляет от 30 до 50%. В США на протяжении последних 10 лет она колеблется в пределах 30–32% от всего жилого фонда. Аналогичная ситуация сложилась и в Великобритании, где за последние 10 лет доля рынка арендного жилья не опускалась ниже 28%, а в последние 3 года, в связи с экономическим кризисом и, как следствие, ростом сектора коммерческого найма, увеличилась еще на 3%.

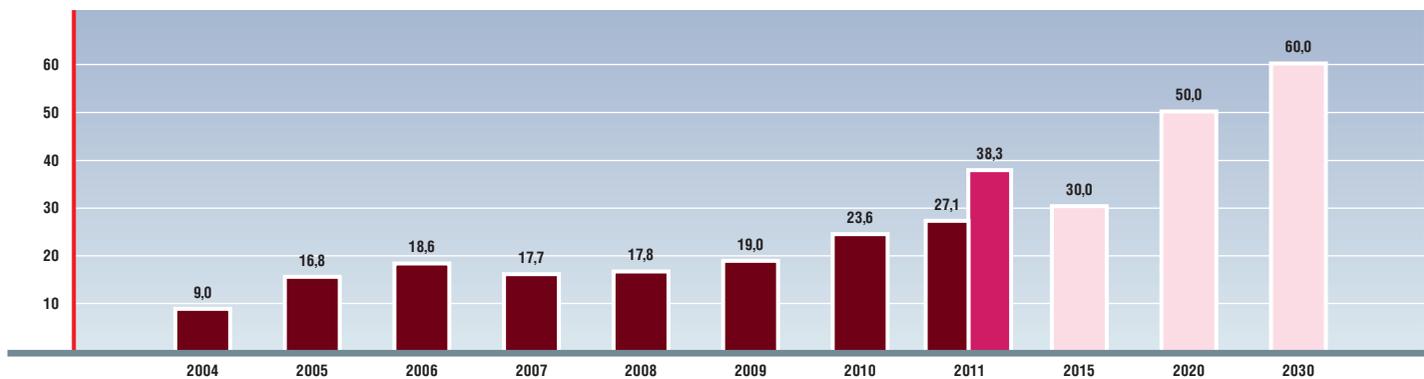


Рис. 1. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств

Источник данных: до 2011 года – расчеты ИЭГ по данным Росстата, АИЖК, Банка России. После 2011 года – целевые показатели Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в России. Для 2011 года приведено два значения показателя: значение 38,3% рассчитано по общей методике на основе средних цен на рынке жилья, по данным Росстата. Поскольку существенное снижение средних цен на рынке жилья в 2011 году (по данным Росстата) вызывает сомнение, то второе значение показателя (27,1%) рассчитано на основе индекса цен (данные Росстата).

Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 года №108 “Об утверждении перечня отдельных категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом “О содействии развитию жилищного строительства” и Федеральным законом “О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации”, и оснований включения указанных граждан в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов”).

В целях расширения категорий граждан, из числа которых могут быть созданы кооперативы, принят Федеральный закон от 30 ноября 2011 года №349-ФЗ “О внесении изменений в Федеральный закон “О содействии развитию жилищного строительства” и отдельные законодательные акты Российской Федерации”. В нем предусмотрена возможность предоставления без проведения аукционов земельных участков, находящихся в собственности Фонда РЖС, жилищно-строительным кооперативам, создаваемым из числа работников бюджетной сферы, в том числе государственных и муниципальных общеобразова-

Таким образом, экономика зарубежных проектов по инвестированию в строительство арендного жилья опирается на разнообразие форматов государственной финансовой поддержки и государственного регулирования.

С целью учета мнения участников рынка и экспертного сообщества по данному направлению 15 ноября 2012 года Комитетом были проведены парламентские слушания, по итогам которых принято решение в приоритетном порядке рассматривать законопроекты, направленные на совершенствование налогового, гражданского, жилищного и земельного законодательства Российской Федерации в части стимулирования развития и функционирования арендного жилья.

ДОРОЖНАЯ КАРТА ПО УЛУЧШЕНИЮ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО КЛИМАТА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

14 февраля 2013 года в стенах Государственной Думы прошел круглый стол на тему улучшения предпринимательского климата в строительстве.

Были заслушаны мнения экспертного сообщества, представителей государственных органов, строителей. Участниками круглого стола было высказано мнение о необходимости корректировки дорожной карты по вопросам введения уведомительной процедуры начала строительства, отмены обязательной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также института страхования ответственности.

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Отдельное место в строительной отрасли занимают вопросы повышения энергоэффективности. Существующие альтернативные источники энергии (гелио- и ветроэнергетика) на большей части территории Рос-

сии не могут использоваться так же эффективно, как в других странах. В этих условиях особое внимание необходимо уделить вопросам энергосбережения. Уже сейчас есть возможность строить экодому, энергоэффективные здания, но требуется поощрять их строительство, в том числе путем снижения налогового бремени, предоставления различных льгот застройщикам таких домов.

В строительной отрасли в целом и в секторе жилищного строительства в частности существует много других важных и актуальных вопросов. Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству в рамках предоставленных полномочий будет решать эти вопросы, развивая нормативно-правовые институты поддержки жилищного строительства.