



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

# ГЛАВКУЗБАССТРОЙ

АССОЦИАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

650000, г. Кемерово, ул. Притомская Набережная, д. 19а, пом. 1, тел. +7(3842)45-47-80, факс. +7(3842)45-47-81, internet: <http://npqks.ru>, e-mail: [info@npqks.ru](mailto:info@npqks.ru)

исх. № ЖКС-101

от «14» 02 2019г.

Начальнику департамента по  
инвестиционной политике и  
территориальному развитию Аппарата  
Полномочного представителя Президента  
Российской Федерации в Сибирском  
Федеральном округе.  
Гончарову И.А.

Уважаемый Иван Александрович!

На Ваше письмо в отношении предложений по совершенствованию системы государственной поддержки, направленной на стимулирование жилищного строительства № А55-139 от 16.01.2019г.

Пока практика применения изменений, внесенных в Федеральный закон о долевом строительстве не сложилась, власти и бизнесу важно правильно оценить риски и негативные последствия для субъектов РФ, связанные с переходом на проектное финансирование.

Средства на счетах-эскроу становятся основным источником фондирования проектного финансирования, но при этом условия банков, даже при разработанном едином стандарте проектного финансирования выдержат не все застройщики. Возникает риск появления новых «обманутых» дольщиков.

В целях смягчения перехода на применение счетов-эскроу необходимо предусмотреть поэтапное вовлечение бизнеса в новые условия финансирования строительства жилья. В особую группу риска попадают застройщики с малыми объемами строительства жилья (особенно это актуально для строительства жилья в малых шахтерских городах), где наряду с привлечением средств населения дольщиком выступает публичная власть (т.е. квартиры приобретаются органами местного самоуправления для последующего предоставления по договорам социального найма).

Пока не появятся внятные правила и механизмы гарантирования по выдаваемым им кредитам, необходимо предоставить таким застройщикам возможность завершения строительства объектов с применением спецсчетов (без открытия счетов-эскроу).

Это относится и к категориям застройщиков, которые получили разрешения на строительство до 1 июля 2018г.

Предложения Ассоциации на проект Методики соответствия объектов недвижимости установленным Минстроем России критериям, дающим возможность определения объектов недвижимости, по которым после 1 июля

2019г. возможно продолжение строительства без перехода на счета - эскроу направлены в адрес Национального объединения строителей (письмо Ассоциации № ГКС-086 от 01.02.2019г. прилагается).

Для девелоперов очень важно, чтобы процедура общественного обсуждения проекта Методики предложенной Минстроем была завершена в течении марта 2019г.

2) Как показывают данные Росстата наблюдается снижение доходов населения Кузбасса, растет внутренняя миграция трудоспособного населения в субъекты РФ, имеющие более высокий уровень жизни.

Учитывая, что Центробанком в декабре 2018г. для борьбы с волатильностью на финансовом и валютном рынке повышена ключевая ставка, а проводимая реформа неизменно приведет к увеличению стоимости квадратного метра жилья необходимо поддержать устойчивый спрос на жилье с использованием программы государственного субсидирования ипотеки.

3) В целях сокращения сроков рассмотрения документов, представляемых застройщиками в территориальные отделения банков, Центральному банку РФ необходимо выработать единые критерии оценки возможности предоставления кредитных линий различным категориям застройщиков.

4) В переходный период проведения реформы долевого строительства необходимо предусмотреть оказание государственной поддержки предприятиям строительной индустрии, в том числе путем замораживания введения новых технических требований, влекущих необходимость изменения форм, оснастки, и как следствие, ведущих к увеличению стоимости продукции.

5) в отношении технологического присоединения инженерных сетей – Минстрою России необходимо в рамках сокращения административных барьеров продумать вопрос о сокращении сроков согласования и выдачи технических условий в случаях, когда решение о выдаче согласовывается с множеством собственников участков сетей.

6) В отношении технического нормирования – застройщикам необходима не только стабильность в действии применяемых норм, но и правильное толкование их статуса «обязательные» или «рекомендуемые». Минстрою России, Росстандарту необходимо обратить внимание и усилить контроль за введением в действие технических норм со статусом «рекомендуемые», поскольку судами при решении спорных вопросов в части подтверждения требований технических регламентов исполнение данных норм считается обязательным.

С уважением,  
Генеральный директор



И.А. Кузеванова