

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

127994, Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 10, стр. 1. Тел. (495) 647-15-80
e-mail: Svetlana.Kuzmenko@minstroyrf.gov.ru

18 марта 2021 г.

№ ОС-2021/6. 210

на № 7965-ИФ/01 от 02.03.2021

Министру
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации

И.Э. Файзуллину

Уважаемый Ирек Энварович!

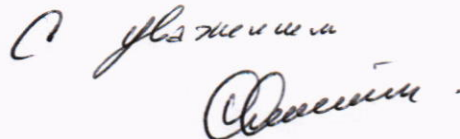
Направленный Вами проект Доклада о реализации плана деятельности Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации за 2020 год. (далее – проект Доклада) рассмотрен.

Согласовываем представленный проект Доклада с учетом предложений и замечаний комиссий Общественного совета при Минстрое России, сформированных по итогам его рассмотрения.

О результатах учета, либо отклонения (с указанием причин) направляемых предложений и замечаний прошу сообщить в мой адрес.

Приложение: таблица предложений и замечаний на 5 л. в 1 экз.

Председатель



С.В. Степашин

Таблица предложений и замечаний.

Предложения и замечания к проекту Доклада о реализации плана деятельности Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации за 2020 год.

№ п/п	Раздел, страница	Текст в проекте Доклада	Замечание, предложение	От кого
Цели				
1.	Раздел I, Цель 1, Стр. 2	П.1.2. Объем выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке	<p>Достижение значения показателя «объем выдачи ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном рынке, млн.ед.» (п.1.2) составляет 75% (0,48 млн. ед. при плане 0,64 млн. ед). По нашему мнению, формулировка причин отклонения показателя требует корректировки. Принятие программ субсидирования процентных ставок не может являться причиной невыполнения планового показателя по объему выдачи ипотечных кредитов на первичном рынке, как это отмечено в пояснении к указанному пункту. Наоборот, в 2020 году именно начало реализации программ сельской ипотеки, дальневосточной ипотеки, а также субсидирование ипотечной ставки до 6,5% позволили увеличить процент достижения показателя до 75%.</p> <p>При этом у членов Комиссии имеются различные оценки эффективности масштабной реализации программ субсидирования процентных ставок по ипотеке.</p> <p>Первая позиция: Причиной отклонения от планового показателя объемов выдачи ипотеки на первичном рынке, является недостаточная развитость ипотечного кредитования для льготных категорий граждан, для северных территорий, для сельских территорий (поскольку сельская ипотека применяется преимущественно при покупке готового жилья), а также в секторе ИЖС. Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту в размере 7,62%, указанный в докладе Минстроя России (п.1.1), для</p>	Комиссия в сфере жилищной политики

			<p>большинства граждан является высоким. Дальнейшее снижение ипотечной ставки, а также применение ипотечных продуктов при строительстве индивидуальных жилых домов, сможет обеспечить достижение планового показателя.</p> <p>Вторая позиция: Указание в таблице в п. 1.2 риск того, что «увеличение объемов льготных ипотечных кредитов потенциально может создать риски для банков, а также самих заемщиков» представляется правильной оценкой. При этом основные причины невыполнения планового задания – снижение реальных доходов населения и рост цен на жилье во многих регионах, при которых даже субсидированные процентные ставки по ипотеке не позволяют гражданам с невысокими доходами брать кредиты, поскольку после выплаты взносов за ипотеку у них просто не остается средств на удовлетворение основных потребностей.</p> <p>Члены Комиссии, имеющие разные указанные выше позиции, сходятся во мнении, что для категорий граждан, которые не имеют возможности приобрести жилье даже по низкой ставке ипотечного кредитования, следует развивать другие известные формы обеспечения доступным жильем (социальный наем, субсидируемое арендное жилье и т.д.).</p>	
2.	Раздел I, Цель 1, Стр. 3	П.1.4. Средняя стоимость 1 кв. м модельного жилья на первичном рынке	<p>По отдельным показателям фактические достигнутые показатели не указаны в связи с тем, что значения соответствующих статистических показателей будут сформированы позднее. Это существенно затрудняет анализ проекта Доклада.</p> <p>При этом, например, по показателю «средняя стоимость 1 кв. м модельного жилья на первичном рынке, тыс. руб.» (п. 1.4) фактическое значение также</p>	Комиссия в сфере жилищной политики

			<p>отсутствует, хотя указано, что статистическое значение за 2020 год должно было быть сформировано 27 февраля.</p> <p>В настоящее время уже известен показатель средней стоимости 1 кв. м модельного жилья на первичном рынке по итогам 2020 года. По данным ЕМИСС он составил 76,5 тыс. руб. https://fedstat.ru/indicator/31452 по сравнению с плановым значением 75,2 тыс. руб., то есть процент достижения составил 98%.</p> <p>При этом в графе «причины отклонения» в п. 1.4 предлагаем указать следующее: Отклонение от планового показателя связано со следующими причинами:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) рост цен на строительные материалы; 2) снижение курса рубля; 3) дефицит рабочей силы; 4) увеличение стоимости кредитования в связи с переходом на счета эскроу, а также 5) масштабное субсидирование процентных ставок по ипотеке на первичном рынке (данный фактор поддерживается не всеми членами Комиссии, принявшими участие в экспертизе). <p>Предлагается в дальнейшем согласовывать дату представления проекта Доклада с датами проведения статистических работ или представлять в проекте Доклада предварительные оценки с указанием о дальнейшем их уточнении.</p>	
3.	Раздел I, Цель 1, Стр. 3	П.1.6. Площадь многоквартирных домов, общее имущество которых отремонтировано в рамках реализации региональных программ капитального ремонта	<p>В колонке «Причины отклонения» по показателю «площадь многоквартирных домов, общее имущество которых отремонтировано в рамках реализации региональных программ капитального ремонта, тыс. кв. м» (п. 1.6) не указана причина превышения планового значения на 622%. Хотелось бы получить</p>	Комиссия в сфере жилищной политики

			комментарий, в связи с чем план оказался занижен в 6 раз.	
4.	Раздел I, Цель 2, Стр. 3	П.2.1. Количество процедур (услуг), включенных в исчерпывающий перечень административных процедур в сфере жилищного строительства	В колонке «Причины отклонения» по показателю «количество процедур (услуг), включенных в исчерпывающий перечень административных процедур в сфере жилищного строительства, не более ед.» не указаны причины превышения количества процедур по сравнению с планом на 4 ед.	Комиссия в сфере жилищной политики
5.	Раздел I, Цель 2, Стр.3	П.2.3. Срок проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий для объектов жилищного строительства	Срок проведения экспертизы проектной документации для объектов жилищного строительства установлен 30 календарных дней и 100 процентное его выполнение, в целом, по Российской Федерации. Зная этот вопрос не понаслышке, могу уверенно сказать, что этого быть не может. Может быть в 10 процентах случаев, когда документация качественная, комплектная, имеющая все необходимые согласования, чего, практически не бывает. Возможно, при экспертном сопровождении, когда отрабатываются все недочеты до представления проекта на экспертизу и когда смета проверяется одновременно с рассмотрением проектной документации. Кто и как подсчитал стопроцентное выполнение непонятно	Комиссия по вопросам разрешительной деятельности и совершенствования нормативной базы в строительстве
6.	Раздел I, Цель 2, Стр.3-4	П.2.4 Актуализированы действующие нормативно-технические документы для внедрения передовых технологий и установления ограничения на использование устаревших технологий в проектировании и строительстве П.2.5. Внедрены новые нормативно-технические документы в строительстве для осуществления поэтапного отказа от использования устаревших технологий в	Написано, что актуализировано 85 и утверждено 58 новых нормативно-технических документов. И что? Если бы было указано, что в результате этого обновления нормативно-технической базы, количество СТУ сократилось на 50% и у проектировщиков появилась возможность быстрее разрабатывать проект, тогда всё понятно, а так – «не жарко и не холодно»	Комиссия по вопросам разрешительной деятельности и совершенствования нормативной базы в строительстве

		проектировании и строительстве		
7.	Раздел I, Цель 3, Стр. 5	П.3.4. Реализованы отдельные мероприятия по восстановлению и развитию исторических территорий городов Российской Федерации	По показателю «реализованы отдельные мероприятия по восстановлению и развитию исторических территорий городов Российской Федерации» отсутствует как плановое значение показателя, так и отчетное (хотя в колонке «Причины отклонения» указано, что в 2020 году реализовано 18 проектов.	Комиссия в сфере жилищной политики
8.	Раздел II, Цель 3, Стр. 10	Кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса городской среды на 30 процентов, сокращение в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в 2 раза	Показатель повышения индекса комфортной городской среды на 30 процентов и как следствие снижение количества не благоустроенных городских пространств. По этому показателю данных нет (ожидается к 1 апреля), что делает невозможным дать полноценную оценку проделанной работы.	Комиссия по вопросам развития благоустройства общественных территорий и повышения уровня комфорта городской среды

Также стоит отметить, что Минстроем России в 2020 году была проведена большая работа в рамках нормативного правового регулирования, что не в полной мере нашло отражение в Докладе.