



Издается
с апреля 1924

ИНВЕСТИЦИИ | ПРОИЗВОДСТВО | АРХИТЕКТУРА | ЖКХ

Строительная Газета

ГЛАВНЫЙ
ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР



МИНСТРОЯ
РОССИИ

www.stroygaz.ru

№3 (10829) 31 января 2025

Север и пустота

В Совфеде обсудили проблему малозаселенных домов на отдаленных территориях

Алексей ТОРБА

В Совете Федерации (СФ) продолжается обсуждение внесения изменений в законодательство по вопросам переселения граждан из малозаселенных многоквартирных домов (МКД). Совещание, на котором рассматривались проект федерального закона о внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и статью 56.3 Земельного кодекса РФ, а также связанный с ними проект федерального закона о внесении изменений в первую часть Гражданского кодекса РФ, провел член Комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Сахалин Афанасьев.

Открывая совещание, он напомнил, что в постановлении СФ от 24 апреля 2024 года, принятом по итогам Дней Республики Коми в СФ, проведенных 16-17 апреля 2024 года, была отмечена необходимость расширения механизмов, направленных на сокращение пустующих жилых помещений жилищного фонда в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях. В этом постановлении Комитету СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера совместно с Минстроем России, а также органами государственной власти субъектов РФ, территории или части территорий которых относятся к сухопутным территориям Арктической зоны РФ, предписывалось проработать вопрос о совершенствовании законодательства РФ в части расширения механизмов, направленных на сокращение пустующих жилых помещений жилищного фонда таких субъектов РФ, освобождающихся в связи с переселением граждан из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.

На проведенном 26 сентября под председательством Сахалина Афанасьева совещании на тему «О сокращении числа пустующих жилых помещений, освобождающихся в связи с переселением граждан из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей», отмечалось, что на Крайнем Севере более чем в 1 500 МКД пустуют свыше 12 тыс. жилых помещений, многие из которых требуют капитального ремонта и непригодны для проживания. Большинство этих помещений расположены в Республике Коми (более 7,5 тыс.) и Красноярском крае (около 4 тыс.). Участники совещания поддержали концепцию подготовленного Республикой Коми законопроекта и рекомендовали органам государственной власти этой республики совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и органами государственной власти субъектов РФ доработать его, а сенаторам РФ и депутатам Госдумы внести доработанный законопроект в парламент.

с. 3



АЛЕКСЕЙ ЗАЙЦЕВ / НОСТРОЙ

Сергей ЗЕЛЕНЦОВ

«Ввод жилья в России за 2025 год будет рекордным, однако после этого ожидается спад», — сообщил 29 января в Москве на встрече с представителями ведущих профильных СМИ президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков.

«Этот год будет рекордным за всю историю: по предварительным оценкам, объем ввода составит 112 млн кв. метров», — отметил он. Однако затем ожидается поэтапное снижение: 106 млн кв. метров в 2026-м, 102 млн «квадратов» в 2027-м, а к 2030 году рынок подойдет с показателем 90 млн кв. метров. «По сравнению с вводом рекордного 2025 года это снижение составит менее 30%», — отметил Антон Глушков.

Драйвером развития стройкомплекса России станет рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС). «Всего в 2024 году ввели 107,8 млн кв. метров жилья, при этом объем ввода объектов ИЖС в 1,5 раза выше, чем многоквартирного жилья. С учетом этой статистики, дороговизны банковского финансирования для застройщиков МКД и других факторов, сегмент ИЖС будет в ближайшие два-три года основой жилищного строительства как в объемах, так и в загрузке стройкомплекса», — считает президент НОСТРОЙ.

Среди вызовов, с которыми сегодня сталкивается рынок ИЖС, он назвал неразвитость ипотеки, отсутствие банка земельных участков с градостроительной подготовкой для ИЖС, низкую ликвидность и слабую стандартизацию индивидуальных домов, высокие затраты на обеспечение инфраструктурой, отсутствие механизмов гарантирования качества будущего объекта ИЖС. Основной же целью до 2030 года, по словам Антона Глушкова, является сохранение темпов ввода инди-

Идем на рекорд Объемы ввода жилья в России остаются высокими

видуального жилья на уровне 50 млн кв. метров ежегодно.

Он отметил, что закон о комплексном развитии территорий (КРТ) принес большую пользу населению: в регионах появилась новая социальная и транспортная инфраструктура. В выигрыше были и органы местного самоуправления, и руководители субъектов Федерации. В то же время, наименее защищенными при реализации договоров КРТ оказались застройщики: ведь именно на них легли расходы по созданию этой инфраструктуры.

«На сегодня заключены договоры комплексного развития территорий по 640 объектам социальной инфраструктуры — социальная задача закона о КРТ решена в полной мере. Вместе с тем, у бизнеса появилась дополнительная социальная нагрузка. Условия заключения договоров формировались и были прописаны в законе еще в 2022-2023 годах. Сейчас же, к сожалению, мы наблюдаем тревожную ситуацию: реализовать социальные обязательства в полном объеме и в указанные сроки застройщикам будет очень сложно», — подчеркнул глава НОСТРОЙ.

По его словам, в настоящее время 55% всех социальных обязательств по договорам КРТ приходится на Москву, где все идет достаточно ритмично и хорошо, но оставшиеся 45% социальных обязательств распределены по всей России, и ситуация в субъектах очень неоднородная. «Мы сегодня много говорим о мерах поддержки стройотрасли в нынешних условиях, и од-

ной из таких действенных, неденежных в чистом виде мер поддержки, которая была бы востребована со стороны бизнеса, вполне может стать перенос или отсрочка обязательств по договорам КРТ на какой-то разумный срок. Думаю, что это должна быть пара лет по договорам, которые уже заключены», — указал Антон Глушков, подчеркнув, что никто не говорит о том, что застройщики не должны исполнять эти обязательства, но экономика требует другого. — Если мы хотим одновременно соблюдать интересы всех сторон договоров КРТ, то необходимо выработать взвешенную позицию, позволяющую это реализовать».

Одной из мер, которая стимулировала бы приобретение нового жилья и поддержала стройкомплекс, могло бы стать увеличение налогового вычета при покупке новой квартиры. «Семейная ипотека — это палочка-выручалочка для большей части застройщиков, в первую очередь региональных. В этой связи есть одна мера, которую НОСТРОЙ предложил и которую Минстрой разделяет, она связана с налоговым вычетом», — сообщил Антон Глушков, напомнив, что пороговая сумма налогового вычета не менялась с 2020 года и сегодня может быть поднята с 2 до 6 млн рублей. Президент НОСТРОЙ допустил, что эта мера может носить временный характер, но на данном этапе, не требуя прямых затрат бюджетных средств, мотивировала бы население к покупке жилья и стала бы хорошей мерой поддержки стройкомплекса России.