

Конференция «МАЛОЭТАЖНЫЙ ФОРМАТ: курс профессионального девелопмента».

Дискуссия «Закон и порядок в проектах малоэтажной застройки»

Валерий Казейкин

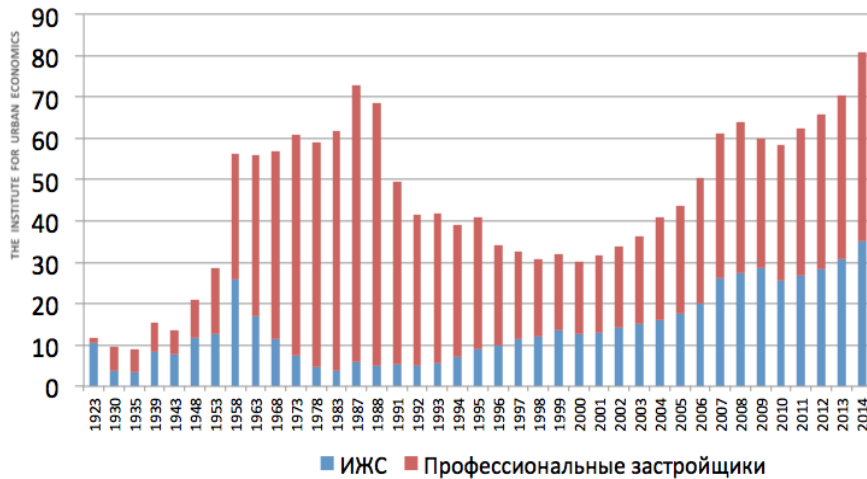
**Заместитель координатора Программы Государственной Думы по
развитию малоэтажного жилищного строительства «Свой дом»**

**Председатель секции Энергосбережение Экспертного совета по
жилищной политике и ЖКХ Государственной Думы**

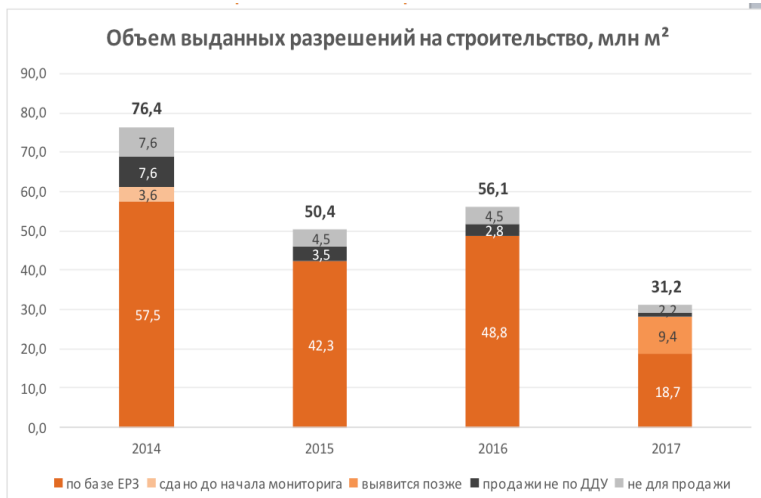
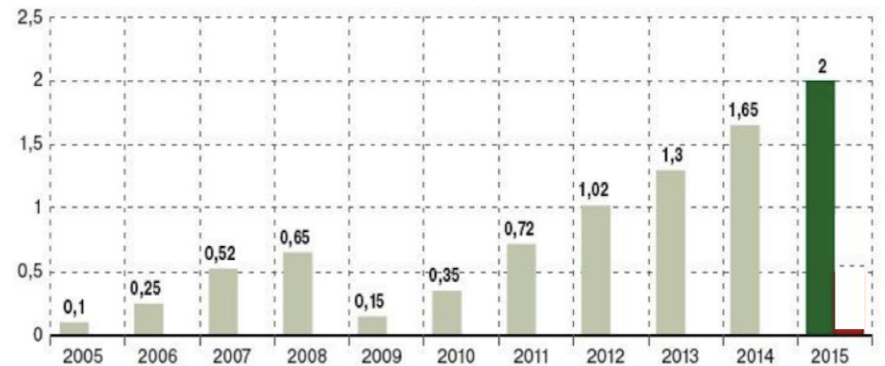
Член Экспертного совета Правительства РФ

Член Общественного совета Министерства строительства и ЖКХ

Статистика много и малоэтажного строительства и ипотечного кредитования в России

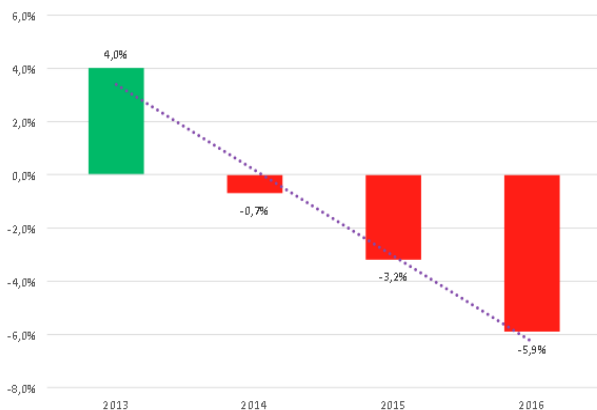


Выдача ипотечных кредитов в России, (динамика и прогноз – благоприятный и неблагоприятный сценарии), трлн руб.



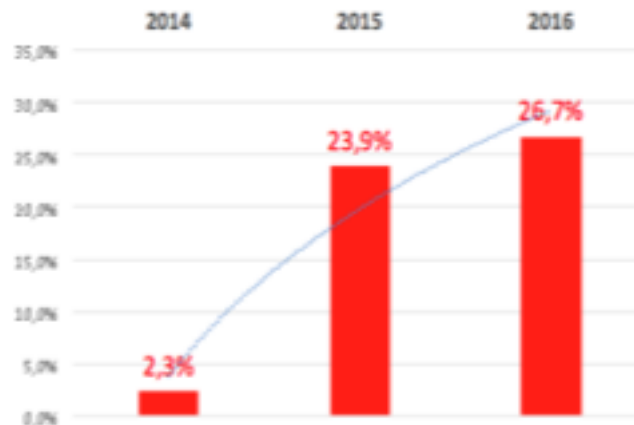
Снижение доходов населения и затоваренность рынка квартир в многоэтажных домах

Динамика изменения реальных располагаемых доходов населения, % к предыдущему году



Февраль 2017г. – 4,1%

Излишек построенных по ДДУ и не проданных квартир в МКД – 47% (ввод на полтора года)



■ спрос ■ предложение - - - - - линейная (спрос)
разница между спросом и предложением



Комплексное освоение территорий в целях малоэтажного строительства

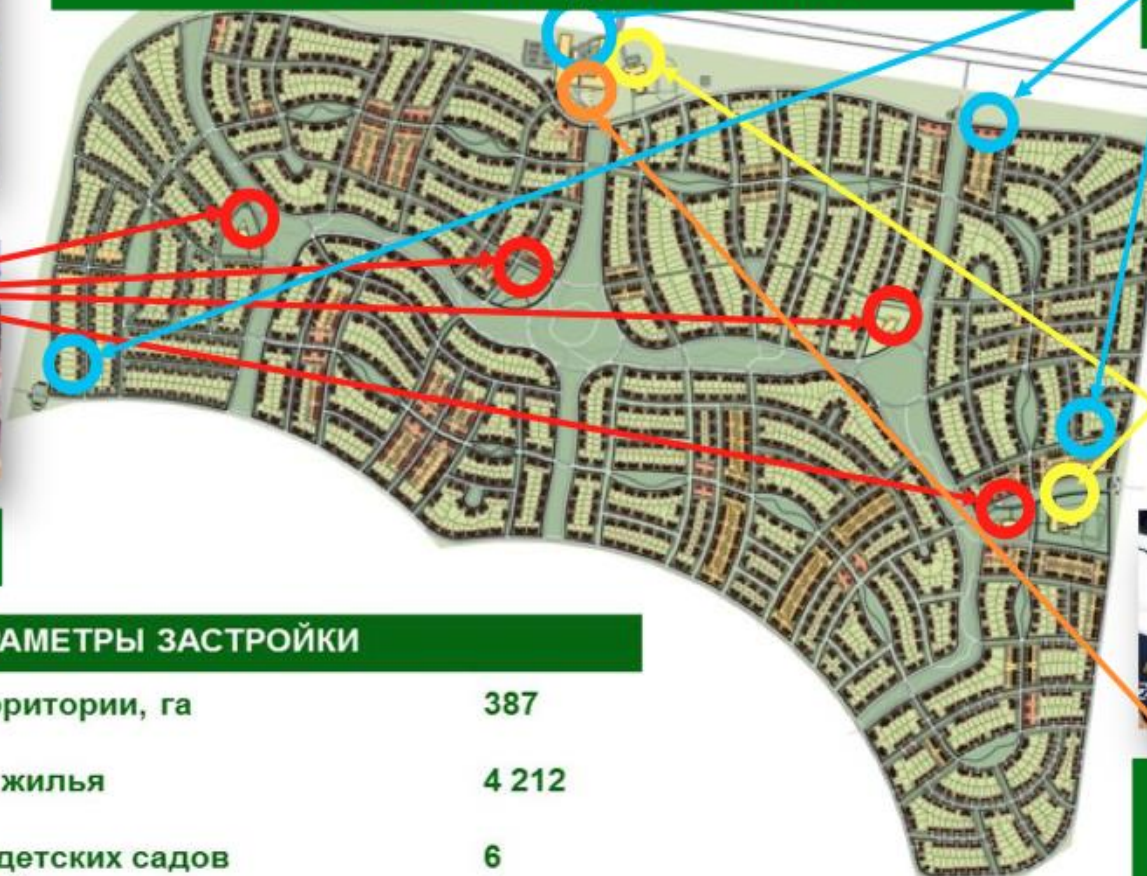


Общий объем инвестиций составит 24 000 млн рублей, что обеспечит дополнительное поступление более 4 300 млн рублей налогов.

Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания



Детские сады



Школы



Культурно-досуговый центр

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	387
Количество единиц жилья	4 212
Количество школ и детских садов	6
Культурно досуговый центр	1
Сфера малого бизнеса	4 зоны
Население, чел	14 600

Результаты применения BIM при проектировании и строительстве энергоэффективного дома ДОН

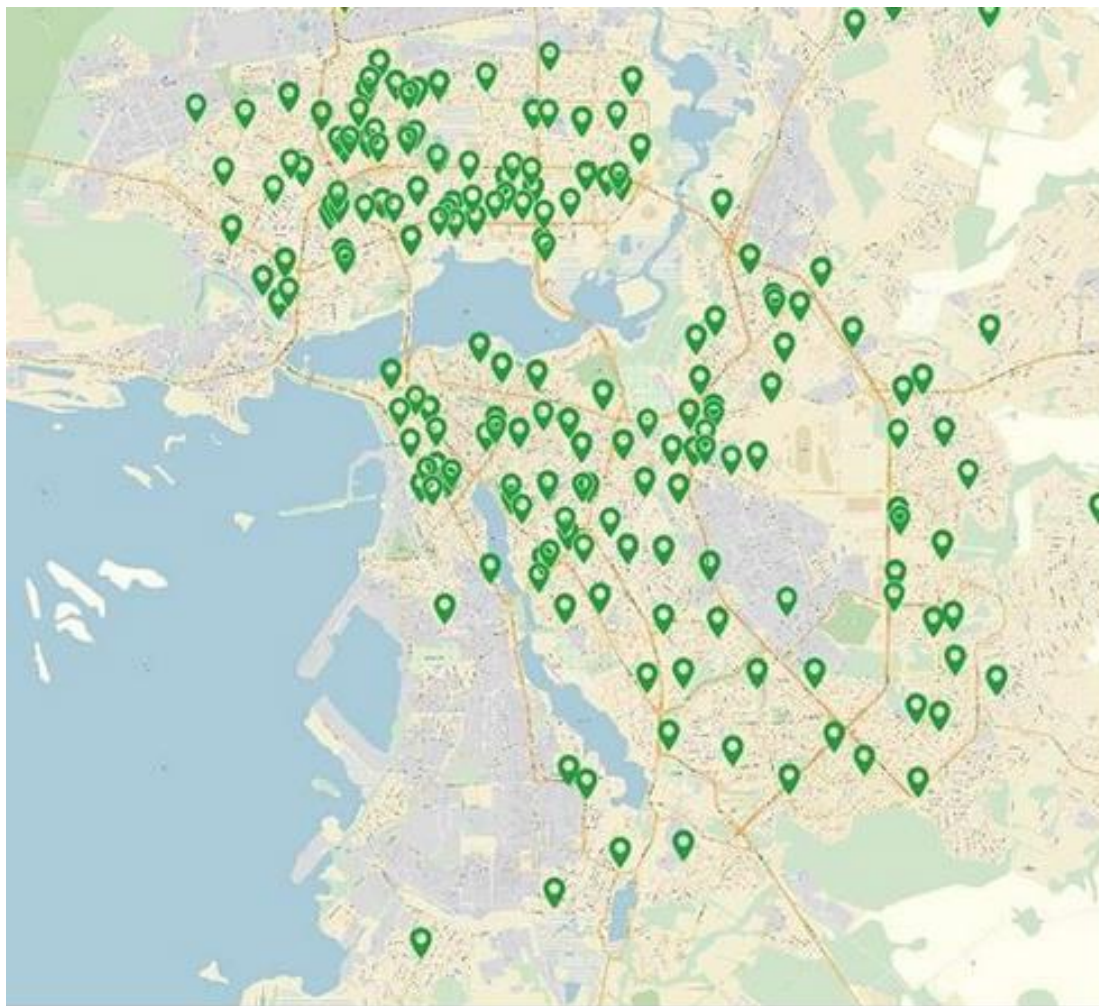


В целях решения задачи по одновременному снижению цены и снижению энергопотребления «Экодолье» совместно с НОПРИЗ провели Международный конкурс на лучший архитектурный проект жилого дома «ДОН». В конкурсе приняли участие **150 архитекторов из 15 стран**. Победителем был признан воронежский архитектор К. Подвязкин. Одновременно «Экодолье» провела и закрытый тендер среди **1500 компаний производителей** экологически чистых строительных материалов.

В целом использование BIM и СЖЦ привело к **сокращению сроков проектирования до 40%** с высоким качеством проектной документации. **Ускорило процесс согласования** проектных решений. Обеспечило **сокращению сроков строительства в два раза**. Позволило **снизить энергопотребление более чем на 50%** и получить энергопаспорт дома по классу «А». Привело к **снижению себестоимости** строительства дома «ДОН» с **внутренней отделкой и всей инженерией до 21950 руб за кв м**



Применение партнерских схем при реализации малоэтажного жилья компанией «Унистрой»



Креативный маркетинг компании «Каскад фэмили» при продаже малоэтажного жилья в проекте «Каскад парк»

1

Площадь зон общего пользования и зеленых насаждений составляет около 50% всей застройки



3

Строительство собственной школы, детского сада и школы иностранных языков

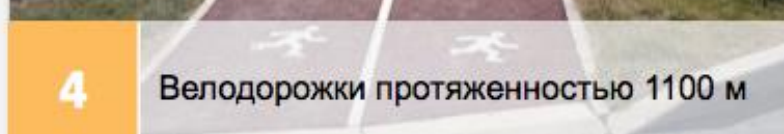
2

1500 м2 коммерческих площадей



4

Велодорожки протяженностью 1100 м





**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
КОМИТЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ
ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

**Результаты анкетного опроса застройщиков малоэтажных
сблокированных жилых домов проведенного
в рамках обсуждения ПРОЕКТА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ (В ЧАСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ПОРЯДКА УПРАВЛЕНИЯ
МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ)»**

Законопроект дает определение Малоэтажного жилого комплекса (МЖК) – это комплекс отдельно стоящих (индивидуальных) жилых домов, жилых домов блокированных и многоквартирных домов с количеством надземных этажей не более чем три, возведенных на одном или нескольких земельных участках.

Правила создания и эксплуатации МЖК являются неотъемлемой частью договора приобретения помещения в малоэтажном жилом комплексе

Определяет состав и порядок использования и содержания общего имущества (подвалы с расположенными в них инженерными коммуникациями).

Общим собранием собственников помещений в МЖК определяется способ управления МЖК - Товариществом собственников жилья, специализированным потребительским кооперативом или управляющей организацией с последующим заключением договора управления многоквартирным домом

Решения общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов

Количество голосов собственника помещения определяются размером принадлежащей ему общей площади помещения

Общее собрание собственников помещений по выбору способ управления в МЖК проводится если застройщиком передано по передаточному акту собственникам не менее пятидесяти процентов помещений

Результаты анкетирования

Всего было разослано **95 анкет** по списку застройщиков предоставленному руководством **«Институтом развития строительной отрасли»**.
Получены анкеты от застройщиков, осуществляющих строительство **жилых домов блокированной застройки** и малоэтажных многоквартирных жилых домов : **45 (проектов строительства)**.

Среди опрошенных застройщики, осуществляющие строительство жилых домов блокированной застройки, малоэтажных многоквартирных жилых домов, в следующих регионах РФ:

город Москва, город Санкт-Петербург, Республика Татарстан (Татарстан), Московская область, Владимирская область, Нижегородская область, Псковская область, Ставропольский край, Тюменская область, Хабаровский край, Новосибирская область, Челябинская область, стаж (опыт) работы в сфере строительства жилых домов блокированной застройки у опрошенных: **от 2 лет до 12 лет**, средний: **6-8 лет**.

Результаты опроса:

Поддерживают принятие Законопроекта предусматривающего внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части установления порядка управления малоэтажными жилыми комплексами): **ДА – 93,3%**, **НЕТ – 6,7%**, **воздержались – 0%**.

Опрошенные отметили, что **наиболее важным** направлением законопроекта является определение **понятия блокированной застройки**, при этом за определение дома блокированной застройки как **здания, представляющего собой совокупность автономных жилых блоков и расположенного на едином земельном участке** (автономный жилой блок – это жилое помещение) высказались **53,3%** опрошенных.

Результаты опроса в отношении понятия «жилого дома блокированной застройки» и понятия «помещения (автономного жилого блока)»

В отношении **признания помещения (автономного жилого блока)**, являющегося частью жилого дома блокированной застройки, **самостоятельным** высказались: **ДА – 53,3%, НЕТ – 46,7%**. При этом также подтверждают, что **функционирование каждого из помещений** (автономных жилых блоков) жилого дома блокированной застройки **невозможно без завершения строительства всех помещений** (автономных жилых блоков) жилого дома блокированной застройки – **71,1%** опрошенных.

Проанализировав норму Законопроекта, что **«жилым домом блокированным признается здание с количеством этажей не более чем три, предназначенное для проживания одной семьи, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении, имеющее общую без проемов стену с другим жилым домом блокированным...расположенное на земельном участке, образованном для размещения этого здания, и имеющее непосредственный выход на такой земельный участок»**, **62,2%** опрошенных высказались, что **норма содержит явное противоречие** в отношении того, что **жилым домом** блокированным признается как **здание, так и помещение** из которых состоит «жилой дом блокированный». Считают **верным** определение, что **дом жилой блокированный – это здание** (замена термина автономный жилой блок), **участок под которым – собственность** владельца такого здания (блокированная застройка – тип строительства) – **46,7%** опрошенных.

При этом также подтверждают, что **функционирование** каждого из помещений (автономных **жилых блоков**) жилого дома блокированной застройки **невозможно без завершения строительства всех помещений** (автономных жилых блоков) жилого дома блокированной застройки, в котором они расположены – **71,1%** опрошенных.

Мнение опрошенных в отношении урегулированности строительства жилых домов блокированной застройки с нормами 214-ФЗ:

Опрошенные считают, что **214-ФЗ содержит единый комплекс обязательств застройщика по созданию всего корпуса здания жилого дома блокированной застройки**, в котором расположен объект долевого строительства, учитывая, что с 01.01.2017 **действие 214-ФЗ распространяется** на отношения при строительстве блокированных домов: **ДА - 86,7%**, **НЕТ - 13,3%**. Принятие законодательных инициатив по **признанию помещения** в жилом доме блокированной застройки **самостоятельным зданием, внесет коллизию** в применение норм **214-ФЗ** по отношению к жилым домам блокированной застройки: **ДА - 53,3%**, **НЕТ - 46,7%**. (Федеральный закон от 30.12.2004 № 214 в п. 1 ч. 2.3. ст. 1 **прямо определяет**, что действие настоящего закона при строительстве многоквартирных домов в равной степени **распространяется** на отношения при **строительстве жилых домов блокированной застройки**, состоящих из **трех и более блоков**, в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц. В п. 1 ст. 2 214-ФЗ **застройщиком** в собственности или на праве аренды **имеет земельный участок** и привлекает денежные средства участников для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов. В п. 1 ст. 3 214-ФЗ указано Застройщик вправе привлекать денежные средства ... после **государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок**, предоставленный для строительства многоквартирного дома. В п. 1 ст. 33 214-ФЗ сказано, что в обеспечение исполнения обязательств застройщика с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются **находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок**. Таким образом **если земельный участок под сблокированным домом размежеван под самостоятельные блок секции, то застройщик не имеет права привлекать деньги населения для долевого строительства** такого многоквартирного дома.

Мнение об упорядочивании применения законодательства о жилых домах блокированной застройки и применения программ ипотечного и банковского кредитования.

За то, чтобы признать жилой **дом блокированной застройки многоквартирным жилым домом**, если количество автономных жилых блоков в жилом доме блокированной застройки превышает два - **46,7%** опрошенных.

За **установление единой формы закладных** для помещений (автономных жилых блоков) жилых домов блокированной застройки **без земельного участка, аналогичной закладным для квартир** – **80%** опрошенных.

*(Агентство по ипотечному жилищному кредитованию переименованное в [ДОМ.РФ](#) категорически против изменения своих стандартов ипотечного кредитования для блок секций с земельным участком, поскольку в этом случае образуется не стандартная закладная, которую очень сложно объединить в пул и секьюритизировать. То есть [ДОМ.РФ](#) выступает за то, чтобы **под сблокированным домом был один общий земельный участок**. В этом случае покупатель получает **стандартный ипотечный кредит** под залог ДДУ в рамках 214-ФЗ, такой жилой объект может называться многоквартирным домом, при этом проектные решения в нем будут аналогичны блокированным зданиям).*

Мнение опрошенных в части оформления земельных участков под жилыми домами блокированной застройки.

В Законопроекте указано, что **при разделе земельных участков**, в отношении которых выдано разрешение на строительство жилых домов блокированной застройки, **застройщик вправе осуществлять строительство** на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, **без получения градостроительного плана** на вновь образованные земельные участки, при этом опрошенные считают, что застройщик **при межевании** единого земельного участка до ввода в эксплуатацию жилого дома блокированной застройки, также будет обязан:

-оплатить государственную пошлину за регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки – 73,3%;

-оплатить государственную пошлину за заключение дополнительных соглашений к договорам участия в долевом строительстве об изменении информации о земельном участке, на котором расположен объект– **48,9%;**

-внести изменения в проектную декларацию – 55,6%.

-Один из застройщиков в ходе анкетирования привел конкретную стоимость всех процедур при межевании на земельные участки для отдельных блок-секций
ИТОГО: 14 797 000 рублей за один проект малоэтажной застройки или около 675 млн рублей за 45 проектов строительства принявших участие в анкетировании.

За **включение в перечень необходимых мероприятий**, которые застройщик обязан осуществить при межевании исходного земельного участка до ввода объекта в эксплуатацию, таких как: **необходимость подготовки и оплаты схемы раздела земельного участка, межевого плана земельного участка, постановка на кадастровый учет** вновь образованных участков и **регистрации дополнительных соглашений** к ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве. высказались **22%** опрошенных.

Мнение опрошенных в части урегулирования отношений по способу управления общим имуществом собственников жилых домов блокированной застройки.

Необходимо **приведение в соответствие наименования «общего имущества собственников жилых домов блокированных»** по аналогии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, «**общее имущество собственников автономных жилых блоков в жилом доме блокированной застройки**»: ДА – **64,6%**, НЕТ – **35,4%**.

Будет **эффективным введение способа управления** общим имуществом собственников помещений (автономных жилых блоков) в жилых домах блокированной застройки, такого как управление специализированной организацией - **потребительским управленческо-эксплуатационным специализированным кооперативом**, членами которого являются собственники помещений (автономных жилых блоков) в жилом доме блокированной застройки. При этом получение специализированной лицензии для такого кооператива не требуется: ДА – **66,7**, НЕТ – **33,3%**.

За то, что **имущество общего пользования** собственников помещений (автономных жилых блоков) в жилых домах блокированной застройки, которое **не подлежит передаче в муниципальную собственность** и находится на территории комплексной жилой застройки (например, бульвар, сквер, **спортивные и детские площадки** и пр.) **может быть передано** в собственность потребительского управленческо-эксплуатационного специализированного **кооператива**, членами которого являются собственники помещений (автономных жилых блоков) в жилом доме блокированной застройки, в целях консолидированного и своевременного решения вопросов и оплаты необходимых расходов, связанных с его эксплуатацией: ДА – **84,4%**, НЕТ – **15,6%**.

Отдельно был рассмотрен вопрос, относительно **правильности введения нормы N 218-ФЗ** который вносит изменения в **214-ФЗ, касающейся права застройщика привлекать денежные средства участников долевого строительства** для строительства многоквартирных домов в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство указанных многоквартирных домов осуществляется **в пределах одного разрешения на строительство**. А также нормы, устанавливающей, что застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство: **95,6% опрошенных высказались против введения данной нормы.** (Исходя из прямого толкования нормы 214-ФЗ, «**один застройщик - один объект - одно разрешение на строительство**» при выдаче отдельных разрешений на строительство на несколько сблокированных жилых домов (или блок секций), необходимо формирование **нескольких юридических лиц**, которые должны соответствовать требованиям, установленным законодательством. В настоящее время в РФ есть **несколько сотен компаний**, которые занимаются комплексным освоением территорий, в том числе, в целях малоэтажного строительства. Есть компании которые **осваивают территории от 50 до 300 гектар**. В этих проектах предусмотрено строительство иногда **до 1000 сблокированных домов на 4 – 6 – 8 семей**. Следуя логике принятых законодательных поправок в составе одного такого проекта комплексного освоения территорий необходимо создать **на каждый дом до 1000 компаний, с директорами, бухгалтерами, офисами, зарплатами и налогами**. Плюс к этому каждая такая компания должна иметь **опыт строительства не менее десяти тысяч квадратных метров жилья в течении 3 лет**. Но эти требования в принципе **не выполнимы и приведут к банкротству сотен компаний** и закрытию проектов, в том числе являющихся сейчас лучшими в России).

Необходимо **устранить внутреннее противоречие пункта 10.3. Строительство жилых домов блокированных может осуществляться на одном земельном участке, сформированном для строительства блокированной жилой застройки (группы жилых домов блокированных), при этом в целях эксплуатации указанных жилых домов блокированных каждый жилой дом блокированный должен быть расположен на отдельном земельном участке, сформированном для его использования (эксплуатации) до ввода в эксплуатацию таких жилых домов». В его первой половине говорится «Строительство жилых домов блокированных может осуществляться на одном земельном участке, сформированном для строительства блокированной жилой застройки». Во второй части написано «при этом в целях эксплуатации указанных жилых домов блокированных каждый жилой дом блокированный должен быть расположен на отдельном земельном участке Если в этой последней фразе заменить слово «должен» на «может» и написать по желанию застройщика, то все противоречия законопроекта в принципе нивелируются.**

В заключении следует отметить, что принятие такого важного законопроекта как «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части установления порядка управления малоэтажными жилыми комплексами)» должно сопровождаться международной экспертизой в части гармонизации с европейским законодательством. Учитывая большой законодательный и практический опыт строительства блокированных домов и эксплуатации малоэтажных жилых комплексов имеющейся у Чехии, как у страны входящей в ЕЭС рабочая группа обратилась в расположенный в Праге Европейский Институт Экономики с просьбой провести экспертизу законопроекта с привлечением к ней специалистов из Европейских университетов расположенных во Франции, Германии, Австрии, Швейцарии и Монако.