

РЕЗОЛЮЦИЯ

по вопросу № 5 повестки заседания Общественного совета при Министерстве строительства, архитектуры и ЖКХ РД "Обсуждение ситуации, сложившейся в Республике Дагестан с обманутыми дольщиками".

Участники заседания заслушали информацию начальника Управления госстройнадзора минстроя Дагестана Шамиля Максудова: «Обсуждение ситуации, сложившейся в Республике Дагестан с обманутыми дольщиками».

В докладе было отмечено, что во исполнение распоряжения Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р распоряжением Главы Республики Дагестан от 26.06.2023 г., № 94-рг утвержден актуализированный план-график («дорожная карта») по осуществлению мер по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Дагестан, включенных в единый реестр проблемных объектов (далее – ЕРПО).

В текущем году из ЕРПО исключены 4 объекта строительства: 2 объекта введены в эксплуатацию, по 2 объектам отсутствуют зарегистрированные договора долевого участия. Таким образом, на сегодняшний день в Республике Дагестан 4 проблемных объекта долевого строительства, возводимых 2-мя строительными компаниями (ООО «Столица-М», ООО «Гранит»), которые включены операторами Единой информационной системы жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» в ЕРПО.

В ходе обсуждения были рассмотрены вопросы развития строительного комплекса и индустрии строительных материалов Республики Дагестан, а также проблемы перехода застройщиков жилья на проектное финансирование и реализации проектов жилищного строительства в условиях повышения цен на основные строительные материалы. Были рассмотрены и иные факторы, оказывающие влияние на стоимость строительства многоквартирных домов (МКД): применение неэффективных конструктивных решений, ошибочное применение нормативов, низкий уровень внедрения инноваций в строительстве.

Было отмечено, что Минстрой РФ, в рамках Указа Президента РФ, сформировал новый план по строительству жилья до 2030 года. Дагестану поставлена задача - ввести за 10 лет 14,5 млн. кв.м. жилья. По данным портала АО «ДОМ РФ» на 13.08.2023 в республике 16 застройщиков, включенных в реестр АО «ДОМ РФ», осуществляют строительство 28 МКД с суммарной жилой площадью - 311 тыс. кв.м. Плановые сроки ввода в эксплуатацию:

- 2023 г. - 89,0 тыс.кв.м.;
- 2024 г. - 29,0 тыс.кв.м.;
- 2025 г. - 145,0 тыс.кв.м.;
- 2026 г. - 35,0 тыс.кв.м.;
- 2027 г. - 4,0 тыс.кв.м.

Фактический объем ввода жилья за 2023 год с января по июнь составил 419тыс. м² (42% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), в том числе за июнь 81тыс.

м² (27% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). В том числе в МКД - с января по июнь 205тыс. м² (75% по сравнению с 2022 годом), индивидуальных жилых домов - с января по июнь 215тыс. м² (20% по сравнению с 2022 годом).

Заслушав информацию и обсудив актуальные проблемы жилищного строительства в Республике, члены Общественного совета отмечают:

- переход от долевого строительства многоквартирных домов к проектному финансированию через уполномоченные банки и ужесточение требований к самим застройщикам привели к тому, что в республике остались лишь десятки организаций-застройщиков, соответствующих требованиям 214-ФЗ. Начатые и незавершенные объекты жилищного строительства простаивают из-за нехватки оборотных средств застройщиков, не доступности кредитных ресурсов, в том числе ипотеки, нарушаются сроки ввода МКД в эксплуатацию и передачи квартир дольщикам;

- отсутствие четкой градостроительной политики, планов развития городов и районов, несовершенство законодательства в области градостроительной деятельности, существующее положение с плотной застройкой городов Республики при недостаточном развитии автотранспортной и инженерной сетей (затяжной период неразрешенности вышеназванных проблем) ведет к нарушению комфортной среды обитания и, как следствие, к социальной напряженности в обществе;

- для поддержки строительного комплекса и для обеспечения семей со средним достатком доступным жильем на территории Республики нужна государственная поддержка в части:

- финансирования подготовки территорий для комплексного жилищного строительства и обеспечения соответствующей инфраструктурой, в том числе и для малоэтажной застройки;

- увеличения инвестиционной активности застройщиков и граждан через обеспечение доступа к банковским ресурсам по низким процентным ставкам, в том числе доступ к ипотечному кредиту большего количества граждан;

- увеличения бюджетных инвестиций для расселения не пригодного для проживания жилищного фонда;

- создания иных действенных механизмов для привлечения инвестиций и поддержки застройщиков.

➤ ***рекомендуют Минстрою РД:***

- сформировать условия для стимулирования инвестиционной активности в строительстве, в том числе в части реализации проектов комплексного освоения и развития территорий, разработать и представить общественности перспективные планы комплексной застройки территорий, перспективные планы проведения торгов на право освоения этих территорий;

- совершенствовать процедуры выделения земельных участков, выставление на аукцион полностью подготовленных под застройку участков, поставленных на

кадастровый учет с установленным разрешением на их использование, с планом застройки возводимых объектов, определенными техническими условиями и ценой подключения к коммунальным сетям;

- разработать республиканскую программу стимулирования малоэтажной застройки и развития индивидуального жилищного строительства, включающую выбор земельных участков, разработку градостроительных концепций, определение источников финансирования строительства инфраструктуры, установление регламентов использования земельных участков, территорий и объектов общего пользования, формирование фондов обеспечения долгосрочного финансирования строительства и других мер стимулирования. Такая программа, в частности, позволит стимулировать развитие сел и уменьшить отток населения из горных районов;

- отобрать и утвердить рекомендованный пул проектов повторного использования (типовых проектов) жилых домов, школ, детских дошкольных учреждений и т.д.;

- предпринять срочные меры по формированию пула добросовестных застройщиков, соответствующих требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, и оказанию им практической помощи при переходе на проектное финансирование строительства МКД, в противном случае экономика Дагестана рискует потерять целый сектор жилищного строительства;

- внедрить типовые проекты повторного применения, что позволит сократить процедуры согласования, получения разрешений на строительство и удешевить стоимость объектов;

- установить ограничения на использование устаревших технологий и стимулировать заказчиков на внедрение передовых энергоэффективных технологий при проектировании и строительстве объектов капитального строительства (ОКС);

- ввести мораторий на новое строительство многоэтажных зданий в городах Республики, не обеспеченных комплексной инфраструктурой, с транспортной и коммуникационной проблемами, на примере Московской области и Краснодарского края.

**Председатель Общественного совета
при Минстрое РД,**

**Президент Ассоциации
СРО "Гильдия строителей СКФО"**



А. Б. Шахбанов