



СОДРУЖЕСТВО НЕЗАВИСИМЫХ ГОСУДАРСТВ

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ СОВЕТ

ПРОТОКОЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ

от 14 июня 2018 года

город Москва

о состоянии конкуренции на рынке жилья экономического класса в государствах – участниках СНГ

Учитывая важность и социальную значимость обеспечения потребности граждан государств – участников СНГ в доступном и комфортном жилье, Экономический совет Содружества Независимых Государств

решил:

1. Одобрить проводимую антимонопольными органами государств – участников СНГ и Межгосударственным советом по антимонопольной политике работу, направленную на обеспечение равных возможностей при развитии рынка строительства доступного жилья и совершенствовании его регулирования.

2. Рекомендовать заинтересованным министерствам и ведомствам государств – участников СНГ учитывать выводы и предложения, содержащиеся в Докладе «О состоянии конкуренции на рынке жилья экономического класса в государствах – участниках СНГ» (прилагается), при разработке и реализации программ жилищного строительства, обращая особое внимание на развитие нормативно-правовой базы, обеспечивающей необходимые условия справедливой конкуренции, и внедрение современных механизмов информатизации строительной отрасли.

3. Межгосударственному совету по антимонопольной политике содействовать национальным антимонопольным и профильным государственным органам в устранении недобросовестных антиконкурентных практик по отношению ко всем участникам градостроительных отношений.

**Председательствующий на заседании
Экономического совета
Содружества Независимых Государств**

Н.Хикматуллозода

**МЕЖГОСУДАРСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПО АНТИМОНОПОЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ**

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ СНГ

ДОКЛАД

**«О СОСТОЯНИИ КОНКУРЕНЦИИ
НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА
В ГОСУДАРСТВАХ — УЧАСТНИКАХ СНГ»**

Москва, 2018 год

ВВЕДЕНИЕ

Современный строительный комплекс – один из основных секторов экономики любого государства. Строительная отрасль обладает мощным мультипликативным эффектом, существенно влияет на экономическое благополучие государства, способствует притоку прямых инвестиций.

Доклад «О состоянии конкуренции на рынке жилья экономического класса в государствах – участниках СНГ» подготовлен по итогам исследования, проведенного Межгосударственным советом по антимонопольной политике за период 2014–2016 годов.

Целью исследования являлись выявление проблем, влияющих на состояние и развитие конкуренции на всех этапах строительства жилья и формирование подходов к их решению, в том числе предложений по формированию регуляторных правил для участников рынка. В Докладе проанализирована нормативно-правовая база государств – участников СНГ в данной сфере; отражены практика, общие тенденции и различные механизмы применения государственного контроля за соблюдением законодательства на территориях государств – участников СНГ; вопросы патентования и лицензирования; ценообразования и государственного регулирования цен.

В исследовании приняли участие антимонопольные органы Армении, Беларуси, Казахстана, Кыргызстана, Молдовы, России, Таджикистана.

В качестве исходной информации использовались: аналитические отчеты, исследования о состоянии конкурентной среды на рынке строительства доступного жилья в государствах – участниках СНГ (временные и географические границы рынков определялись в государствах – участниках СНГ индивидуально), действующие нормативные правовые документы; данные, представленные органами власти; сведения, полученные от хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на рынке строительства доступного жилья; данные служб государственной статистики, Межгосударственного статистического комитета СНГ, а также Всемирного банка.

Реализация сформулированных в Докладе рекомендаций и предложений может послужить развитию конкуренции на рынке доступного жилья государств – участников СНГ.

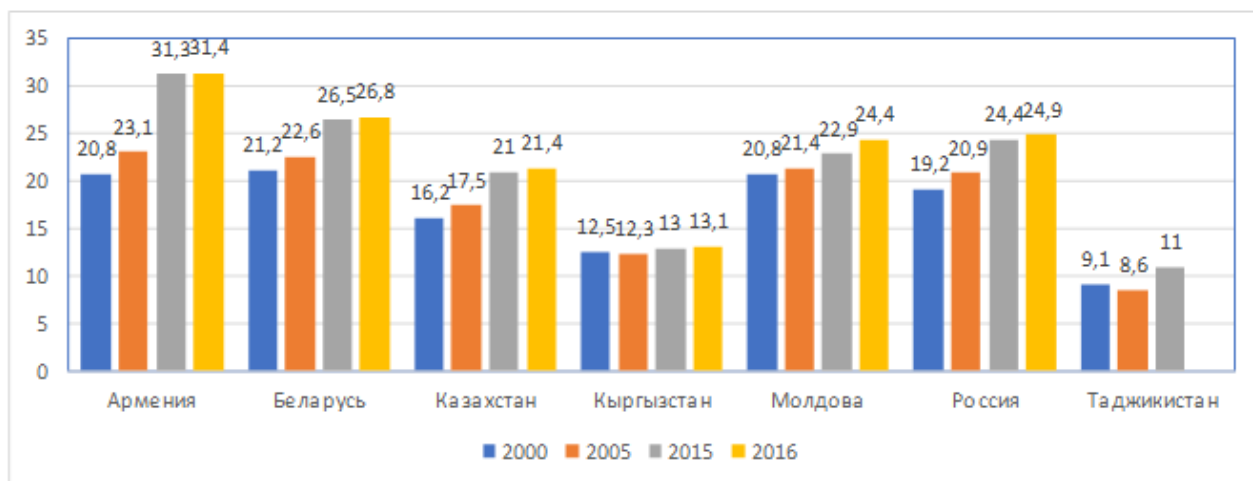
1. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВ – УЧАСТНИКОВ СНГ ЖИЛЬЕМ

Одной из главных задач государств в области социально-экономической политики является повышение уровня доступности жилья для населения.

Динамика обеспеченности населения жильем в государствах – участниках СНГ (по данным Межгосударственного статистического комитета СНГ) приведена ниже.

Средняя обеспеченность населения жильем (в расчете на одного жителя; на конец года, кв. м общей площади)

Государства – участники СНГ	2000 год	2005 год	2015 год	2016 год
Армения	20,8	23,1	31,3	31,4
Беларусь	21,2	22,6	26,5	26,8
Казахстан	16,2	17,5	21	21,4
Кыргызстан	12,5	12,3	13	13,1
Молдова	20,8	21,4	22,9	24,4
Россия	19,2	20,9	24,4	24,9
Таджикистан	9,1	8,6	11 ¹	10,7
СНГ	18	19	23²	24³



Средняя обеспеченность населения жильем (в расчете на одного жителя; на конец года, кв. м общей площади)

¹ 2014 год.

² Без Туркменистана и Узбекистана.

³ Без Таджикистана, Туркменистана и Узбекистана.

На показатель обеспеченности населения жильем влияют объем строительства жилья, изменение численности населения и износ существующего жилищного фонда.

Так, на конец 2016 года размер жилищного фонда в целом по СНГ составил более 5,7 млрд кв. м общей площади. В результате строительства нового жилья и реконструкции старых площадей жилищный фонд увеличился в Беларуси, Кыргызстане и России по сравнению с 2015 годом на 1,2–2 %, Казахстане – на 0,6 %, Молдове – на 4,9 %.

Жилищный фонд в государствах – участниках СНГ (млн кв. м общей площади⁴; на конец года)

Государства – участники СНГ	2000 год	2005 год	2015 год	2016 год
Армения	67	74	94	94
Беларусь	212	221	251	254
Казахстан	239	255	341	343
Кыргызстан	61	63	79	80
Молдова	76	78	82	86
Россия	2 787	2 955	3 581 ⁵	3 653 ⁵
Таджикистан	56	59	90 ⁶	93,3
СНГ	5 000	5 300	5 600⁷	5 700⁷

Ввод в действие общей площади жилых домов

Государства – участники СНГ	Всего (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. м				На 1 000 человек населения, кв. м			
	2000 год	2005 год	2015 год	2016 год	2000 год	2005 год	2015 год	2016 год
Армения	194	353	279	201	51	110	93	67
Беларусь	3 528	3 785	5 055	4 285	354	392	533	451
Казахстан	1 218	4 992	8 940	10 513	82	328	510	591
Кыргызстан	457	539	1 225	1 342	93	105	206	204
Молдова	214	461	610	528	59	128	171	145
Россия	30 296	43 560	85 350	80 240	207	304	583	547
Таджикистан	245	512	1 263	1 185	40	74	149	136
СНГ	50 203	69 683	127 752	122 409	185	259	459	438

⁴ Общая площадь – жилая площадь и площадь вспомогательных (подсобных) помещений, расположенных в пределах квартиры (кухни, коридоры, санузлы, ванные и т.д.)

⁵ Не по полному кругу собственников жилищного фонда.

⁶ 2014 год, данные скорректированы на основе итогов переписи населения и жилищного фонда.

⁷ Без Туркменистана и Узбекистана.

По сравнению с предшествующим годом в 2016 году ввод жилья увеличился в Кыргызстане на 10 %, Казахстане – на 18 %; снизился в Армении на 28 %, Беларуси – на 15 %, Молдове – на 13%, в России и Таджикистане – на 6 %.

Больше всего вводимого жилья в расчете на одного человека в 2016 году введено в Казахстане – 0,6 кв. м, а меньше всего в Армении – 0,1 кв. м.

2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ В ГОСУДАРСТВАХ – УЧАСТНИКАХ СНГ

В государствах – участниках СНГ действует система правового регулирования отношений в сфере строительства, которая включает нормативные акты общего и специального характера. Эти нормативные правовые акты регулируют деятельность государственных органов, организаций и граждан, процессы формирования и развития рынка, а также устанавливают полномочия государственных органов в отношении регулирования рынка строительства доступного жилья и государственной поддержки в целях приобретения указанного жилья. Формирование системы нормативных правовых актов в области строительства государств – участников СНГ началось одновременно на базе нормативных правовых актов СССР и стран – членов Европейского союза.

В государствах – участниках СНГ приняты основные законы, определяющие деятельность в области строительства, земельных отношений, покупки и продажи недвижимости и регистрации прав на имущество.

Республика Армения

В Республике Армения отношения, связанные с представлением разрешений и других документов в целях застройки жилых объектов, имеющих общественное, производственное значение, и их комплексов, регулируются Законом Республики Армения от 26 мая 1998 года № ЗР-217 «О градостроительстве». Принимая во внимание высокую сейсмическую активность всей территории, в Республике Армения строительные объекты классифицируются с учетом их сейсмостойкости и надежности в процессе эксплуатации и подразделены на пять степеней риска.

Одним из приоритетных вопросов в Республике Армения по улучшению жилищных условий для отдельных целевых групп являются государственные программы по содействию строительства жилья: «Доступное жилье – молодым семьям» (решение Правительства Республики Армения от 29 января 2010 года № 98-Н) и «Доступное жилье – молодым специалистам». В основном в рамках указанных программ банки и кредитные учреждения предоставляют кредиты молодым семьям, специалистам, а государство оказывает финансовую помощь в процессе погашения кредита.

Начиная с 2014 года Правительством Республики Армения осуществляется Программа по обеспечению доступным жильем государственных служащих (решение Правительства Республики Армения от 7 августа 2016 года № 821-Н), в рамках которой государство предоставляет возможность государственным служащим приобретать квартиры на приемлемых условиях (низкая предоплата и низкие процентные ставки кредитования, а также предоставление ипотечных кредитов с длительным сроком погашения). В рамках указанной Программы государственные служащие могут приобрести квартиру по этапной оплате, а также ипотечным кредитованием, заплатив предоплату. Кредитование квартир и автостоянок осуществляется следующим образом: предоплата, предусмотренная для квартир, – 7,5 %, для автостоянок – 20 %, годовая процентная ставка – 10 %, срок погашения – до 20 лет. Возврат процентной суммы ипотечного кредита происходит в соответствии с Законом Республики Армения «О подоходном налоге». В этой связи следует отметить, что как в целях эффективного осуществления данной Программы, так и развития сферы градостроительства в ноябре 2014 года были внесены соответствующие изменения в Закон Республики Армения «О подоходном налоге», согласно которым в случае приобретения квартиры ипотечным кредитом непосредственно у застройщика государство предоставляет возможность использовать подоходный налог, уплачиваемый покупателями, для погашения процентов кредита.

Республика Беларусь

Основными нормативными правовыми актами Республики Беларусь в сфере строительства являются:

Гражданский кодекс Республики Беларусь;

Кодекс Республики Беларусь о земле;

Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 года № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь»;

Указ Президента Республики Беларусь от 2 сентября 1996 года № 346 «О некоторых мерах по развитию жилищного строительства на селе»;

Указ Президента Республики Беларусь от 3 августа 2005 года № 405 «О некоторых мерах по строительству жилых домов (квартир) в сельскохозяйственных организациях»;

Указ Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 года № 13 «О некоторых вопросах представления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений»;

Указ Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 года № 215 «О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений»;

Указ Президента Республики Беларусь от 6 июня 2013 года № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь».

Указ Президента Республики Беларусь от 14 января 2014 года № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности».

Указ Президента Республики Беларусь от 18 января 2016 года № 13 «Об утверждении схем комплексной территориальной организации областей и генеральных планов городов-спутников»;

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 апреля 2016 года № 325 «О государственной программе «Строительство жилья» на 2016–2020 годы»;

ежегодные постановления Совета Министров Республики Беларусь об установлении заданий по строительству жилья, инженерно-транспортной инфраструктуры к нему и объемов их инвестирования (на 2017 год это постановление Совета Министров Республики Беларусь от 29 декабря 2016 года № 1113 «О мерах по выполнению заданий на 2017 год по строительству жилых домов, объемах ввода в эксплуатацию и финансирования строительства жилья и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в 2018 году»);

постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь об установлении перечней жилых домов, строительство и финансирование которых осуществляются с использованием государственной поддержки (включая объекты инженерной и транспортной инфраструктуры);

постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 июня 2013 года № 19 «Об установлении перечня проектов (серий) экономичных жилых домов типовых потребительских качеств»;

В связи с тем что сельские регионы занимают около 90 % территории, в которых проживает около 30 % населения, обеспечивающего продовольственную безопасность государства, в Республике Беларусь предпринимаются все возможные меры по сохранению и возрождению села.

Одними из приоритетных направлений являются преобразование сельских населенных пунктов в благоустроенные поселки – качественно новые типы сельских поселений – агрогородки, развитие в них жилищного, коммунального, культурно-бытового строительства.

Агрогородки создавались в административно-территориальных единицах базового территориального уровня, которые являлись исторически сложившимися административными образованиями, а также центральными усадьбами сельскохозяйственных организаций. С 2005 по 2010 год в агрогородки был преобразован 1 481 населенный пункт.

В целом рынок строительства жилья в Республике Беларусь конкурентен и представлен большим числом его участников.

Конкуренция на рынке обусловлена достаточным количеством строительных организаций, и выбор подрядчика осуществляется с использованием процедуры закупок в строительстве в соответствии с нормами

Указа Президента Республики Беларусь от 20 октября 2016 года № 380 «О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве» и постановления Совета Министров Республики Беларусь от 31 января 2014 года № 88 «Об организации и проведении процедур закупок товаров (работ, услуг) и расчетах между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов».

На начало 2017 года по виду экономической деятельности «строительство» насчитывалось 11 595 организаций.

Инструментами, обеспечивающими конкуренцию на рынке строительства жилья, являются Указ Президента Республики Беларусь от 20 октября 2016 года № 380 «О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве», постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 января 2014 года № 88 «Об организации и проведении процедур закупок товаров (работ, услуг) и расчетах между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов». На основании данных нормативных правовых актов, регламентирующих процедуры закупок в строительстве, осуществляются подрядные торги и переговоры, а также закупки товаров, работ и услуг при строительстве объектов жилья. Основными критериями при проведении процедур закупок являются стоимость объекта и сроки его строительства, что позволяет обеспечить доступность жилья и высокую скорость его возведения.

Реализация государственной политики в области жилищного строительства в Республике Беларусь позволила в 2010–2016 годах ввести в эксплуатацию 36,7 млн кв. м жилья, или 449,5 тыс. квартир.

Уровень обеспеченности населения жильем вырос до 26,8 кв. м на человека в 2016 году.

Наращивались объемы строительства жилья социального пользования, жилья для многодетных семей, а также индивидуального жилищного строительства. Доля жилья, построенного для многодетных семей, в общем объеме введенного жилья выросла с 5,7 % в 2012 году до 7,7 % в 2016 году.

За 2012–2016 годы введено в эксплуатацию 630,5 тыс. кв. м жилых помещений коммерческого использования.

Важными задачами являются контроль качества строительной продукции и возводимого жилья и соблюдение нормативных сроков строительства.

Для решения данных задач проводится аттестация специалистов и организаций строительного комплекса, предусмотрены дополнительные меры ответственности застройщиков за качество и соблюдение нормативных сроков строительных работ.

В 2017–2020 годах развитие жилищного строительства в Республике Беларусь будет проходить в соответствии с общей концепцией развития экономики страны, предусматривающей сокращение доли бюджетного финансирования и расширение использования внебюджетных источников.

В этот период планируется повысить долю внебюджетных источников в финансировании жилищного строительства до 94,3 % в 2020 году.

При этом в общем объеме ввода в эксплуатацию жилых домов к 2020 году не менее 40 % будет приходиться на долю индивидуальных жилых домов, а все многоквартирные жилые дома планируется строить в энергоэффективном исполнении, позволяющем снизить эксплуатационные затраты.

Строительство жилья для граждан, имеющих право на государственную поддержку в виде льготных кредитов и субсидий, будет осуществляться по экономичным проектам и контролируемым ценам. В 2016 году средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов, введенных в эксплуатацию (без индивидуальных застройщиков), составила 881 белорусский рубль (443 доллара США), в том числе с использованием государственной поддержки – 765 белорусских рублей (384,7 доллара США).

Продолжатся повышение уровня благоустройства жилищного фонда, развитие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры населенных пунктов, особенно в сельской местности и малых городских поселениях.

В настоящее время строительство жилья в сельской местности, как и в период с 2011 по 2015 год, осуществляется в соответствии с планом строительства и ввода в эксплуатацию жилых домов (квартир) в сельскохозяйственных организациях для обеспечения жильем специалистов и работников этих организаций, а также работников организаций социально-культурной сферы в сельской местности.

Строительство и ввод в эксплуатацию жилых домов (квартир) сельскохозяйственными организациями осуществляются преимущественно в агрогородках, а также других сельских населенных пунктах, имеющих развитую инфраструктуру, с учетом потребности данных организаций в трудовых ресурсах и перспективы их развития.

Вопросы строительства жилых домов в сельскохозяйственных организациях относятся к компетенции областных исполнительных комитетов, по заявкам которых Министерство экономики ежегодно готовит постановление Совета Министров Республики Беларусь о мерах по выполнению заданий по строительству жилых домов, объемах ввода в эксплуатацию и финансированию строительства жилья и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Подрядные и проектные организации, осуществляющие строительство и проектирование жилых домов, находятся в ведении облисполкомов.

Собственниками жилья, построенного сельскохозяйственными организациями, являются данные сельскохозяйственные организации.

В агрогородках создана производственная и социальная инфраструктура для обеспечения социальных стандартов проживающему в нем населению и жителям прилегающих территорий.

Условия продажи жилых домов (квартир) сельскохозяйственных организаций, в том числе не завершенных строительством, установлены Указом Президента Республики Беларусь от 17 июня 2011 года № 253 «Об отдельных

вопросах купли-продажи жилых домов (квартир) сельскохозяйственных организаций».

Ввиду недостаточности доходов у отдельных групп населения для решения ими жилищного вопроса привлекаются средства системы государственных поддержки в улучшении жилищных условий.

Национальный банк с начала 2017 года снизил ставку рефинансирования, что сделало более доступными кредитные ресурсы для населения. Кроме того, на развитие рынка недвижимости окажет влияние и Указ Президента Республики Беларусь от 6 апреля 2017 года № 109 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности».

Республика Казахстан

Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242-III «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» регулирует отношения, возникающие между государственными органами, физическими и юридическими лицами в процессе осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, и направлен на формирование полноценной среды обитания и жизнедеятельности человека, устойчивое развитие населенных пунктов и территорий между ними.

Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-III устанавливает основания, условия и пределы возникновения, изменения и прекращения права собственности на земельный участок и права землепользования, порядок осуществления прав и обязанностей собственников земельных участков и землепользователей; регулирует земельные отношения в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, воспроизводства плодородия почв, сохранения и улучшения природной среды; направлен на создание условий для равноправного развития всех форм хозяйствования, охрану прав на землю физических и юридических лиц и государства, создание и развитие рынка недвижимости; укрепление законности в области земельных отношений.

Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях» регулируются отношения с участием граждан, юридических лиц, государственных органов, связанные с основаниями возникновения и прекращения права собственности на жилища и права пользования ими; осуществлением права пользования жилищами; требованиями к жилищам; обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов; контролем государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда; особенностями регулирования жилищных отношений с участием сотрудников специальных государственных органов и военнослужащих.

Механизм регулирования регистрации прав на недвижимое имущество сформирован в Республике Казахстан Законом от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

В Республике Казахстан для регулирования общественных отношений, связанных с деятельностью по долевому участию в жилищном строительстве жилых домов (жилых зданий) за счет привлечения средств физических и (или) юридических лиц, а также установления гарантий защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве, также действует Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V «О долевом участии в жилищном строительстве».

Создание правовой базы регулирования взаимоотношений между государством, местными исполнительными органами и гражданами Республики Казахстан, выступающими застройщиками (собственниками) индивидуальных жилых домов, для реализации конституционного права на жилище регламентируется Законом Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года «Об индивидуальном жилищном строительстве».

В Республике Казахстан в целях поддержки темпов жилищного строительства и обеспечения населения жильем принимаются всесторонние меры. В частности, успешно реализованы государственные программы развития жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005–2007 и 2008–2010 годы, строительной индустрии и производства строительных материалов на 2010–2014 годы, жилищного строительства на 2011–2014 годы и «Доступное жилье-2020».

С 2017 года в Республике Казахстан реализуется Программа жилищного строительства «Нұрлы жер», предусматривающая меры стимулирования развития жилищного строительства и обеспечения доступности жилья для населения.

Важнейшими инструментами обеспечения населения жильем являются привлечение частных инвестиций в жилищное строительство и стимулирование государственно-частного партнерства.

Основной стимулирующей мерой является поддержка индивидуального жилищного строительства. Государство обеспечивает выделяемые для граждан земельные участки инженерной инфраструктурой. Ежегодно предусматривается обустройство сетями более 40 тыс. земельных участков.

В областных центрах, моногородах и малых городах республики строятся в рамках пилотных проектов индивидуальные жилые дома в едином архитектурном стиле. Стоимость такого жилья составит 120 тыс. тенге за 1 кв. м за счет применения до 90 % отечественных строительных материалов.

Увеличены объемы строительства кредитного жилья по принципу «револьверности» за счет инвестиций субъектов квазигосударственного сектора и средств населения. Наиболее социально уязвимые слои населения из очередников местных исполнительных органов обеспечиваются социальным арендным жильем без выкупа.

Стоимость 1 кв. м кредитного и арендного жилья в рамках данной Программы не превышает 140–180 тыс. тенге.

Предусматривается стимулирование строительства доступного жилья частными застройщиками через субсидирование банковских ставок, 50 % данного жилья реализуется участникам системы жилстройсбережений по ценовым параметрам 220–260 тыс. тенге.

Для поддержания платежеспособного спроса населения предусмотрены субсидии по ипотечным займам при приобретении жилья в новостройках.

Подрядные организации для участия в жилищных программах с привлечением государственных инвестиций отбираются в соответствии с законодательством о государственных закупках.

В Республике Казахстан термин «эконом-класс» в классификации жилья не применяется, а жилье эконом-класса соотнесено по отдельным показателям к жилью III, IV классов и малогабаритному жилью.

Кыргызская Республика

Законом Кыргызской Республики от 11 января 1994 года № 1372-ХП «О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики» урегулированы правоотношения в градостроительстве и архитектуре.

Данный Закон является правовым базисом градостроительства и архитектуры в республике, а также регламентирует все виды градостроительной деятельности и стадии градостроительно-архитектурного процесса, осуществляемые на территории Кыргызской Республики в соответствии с другими законодательными актами. Закон предназначен для создания правовых условий по вопросам размещения производительных сил, обеспечения социальной, инженерно-технической, транспортной инфраструктуры, комплексной организации территории регионов, населенных пунктов всех типов, жилищно-гражданского и иного строительства.

Закон Кыргызской Республики от 22 декабря 1998 года № 153 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает правовые основы и порядок функционирования единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на всей территории Кыргызской Республики.

Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года № 45 регулирует земельные отношения в Кыргызской Республике, основания возникновения, порядок осуществления и прекращения прав на землю и их регистрацию, а также направлен на создание земельно-рыночных отношений в условиях государственной, муниципальной и частной собственности на землю и рациональное использование земли и ее охрану.

В целях установления единого порядка предоставления земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов постановлением Правительства Кыргызской Республики от 6 мая 2005 года № 177 утверждено Положение о порядке представления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года № 117 регулирует жилищные отношения при возникновении, осуществлении,

изменении, прекращении права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями независимо от форм собственности.

Взаимоотношения между государством и индивидуальными застройщиками в целях обеспечения прав граждан на индивидуальное жилищное строительство, защиты потребительских прав индивидуального застройщика, содействия повышению технического и архитектурного уровня индивидуального жилого дома, а также укрепления законности в области жилищных отношений регулируются Законом Кыргызской Республики от 21 декабря 1991 года № 689-ХІІ «Об индивидуальном жилищном строительстве».

В целях улучшения инвестиционного климата и привлечения инвестиций в сферу строительства, оптимизации разрешительной системы в сфере строительства путем внедрения принципа «единого окна», сокращения сроков и стоимости услуг, оказываемых органами Государственного агентства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве Кыргызской Республики, постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 мая 2008 года № 252 утверждено Положение о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершающих строительство объектов в Кыргызской Республике.

Постановлением Бишкекского городского Кенеша депутатов от 27 ноября 2008 года № 20 утверждены Положение о порядке и условиях долевого строительства (создания) многоквартирных жилых домов в городе Бишкек и Типовой договор участия в долевым строительстве.

В целях обеспечения доступным жильем граждан Кыргызской Республики, повышения платежеспособного спроса на жилье постановлением Правительства Кыргызской Республики от 5 августа 2015 года № 560 утверждена Программа Правительства Кыргызской Республики «Доступное жилье 2015–2020» (далее – Программа).

Программой установлены следующие критерии доступности социального жилья для граждан в зависимости от местонахождения, с учетом размера заработной платы в регионе, платежеспособности населения и других факторов:

для квартир в многоквартирном доме общей площадью до 80 кв. м;
индивидуальных жилых домов общей площадью до 150 кв. м.

Стоимость 1 кв. м жилья не должна превышать 60 тыс. сомов по направлению «Доступная ипотека» и 40 тыс. сомов по направлению «Социальное жилье».

Приоритетными направлениями являются: формирование финансовых механизмов, обеспечивающих повышение доступности жилья; создание фонда доступного жилья; государственная поддержка граждан в улучшении жилищных условий.

Одним из приоритетных направлений формирования финансовых механизмов для повышения доступности жилья является обеспечение

функционирования ОАО «Государственная ипотечная компания» (ОАО «ГИК»), учредителем которого выступает Правительство Кыргызской Республики.

Деятельность ОАО «ГИК» направлена на обеспечение полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования в Кыргызской Республике с привлечением финансирования, которое будет способствовать развитию доступного жилья.

ОАО «ГИК» совместно с Государственным агентством архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве Кыргызской Республики будет выступать создателем строительства жилья путем структурного финансирования, а также рефинансировать ипотечные кредиты, выдаваемые банками Кыргызстана по специальным стандартам, выработанным ОАО «ГИК».

Для решения задачи обеспечения функционирования ОАО «ГИК» будут внедрены механизмы ипотечного кредитования с учетом международного опыта ипотечного кредитования.

Приоритетное направление по созданию фонда доступного жилья будет сфокусировано на решении следующих задач:

- строительство доступного жилья;
- разработка механизмов по реализации Программы;
- выделение земельных участков под строительство доступного жилья при содействии органов местного самоуправления.

Решение задачи строительства доступного жилья будет осуществляться путем реализации следующих мер:

- формирование и поддержка базы данных о ценах и сделках на рынке жилья;

- разработка механизма взаимодействия государственных органов, органов местного самоуправления и ОАО «ГИК» для строительства жилья в регионах;

- строительство доступного жилья, в том числе пилотные проекты по строительству многоквартирного жилья в регионах;

- создание условий для повышения объема работ по капитальному ремонту жилищного фонда для повышения его комфортности и энергоэффективности.

Для решения задач по реализации Программы будут разработаны и реализованы следующие механизмы:

- развитие индивидуального строительства жилья;
- действия ссудно-сберегательных касс;
- арендное жилье с последующим выкупом;
- кредитование на ремонт жилья.

Для решения задачи выделения земельных участков под строительство доступного жилья при содействии органов местного самоуправления будет принята мера по поиску земельных участков с подведенными коммуникациями под строительство многоквартирного жилья.

Для разработки направлений государственной поддержки в улучшении жилищных условий граждан будут реализованы следующие меры:

разработка и запуск направления «Доступная ипотека»:

условия предоставления ипотечного кредита по направлению «Доступная ипотека» будут направлены на платежеспособных граждан, которые в течение срока действия ипотечного кредита могут выплатить основной долг и процентные платежи, начисляемые с учетом изменения макроэкономической ситуации в стране; условия одинаковые для всех участников Программы и не предусматривают предоставление льгот.

Ипотечные кредиты по данному направлению будут доступны всем гражданам Кыргызской Республики, желающим получить ипотечный кредит на соответствующих условиях.

Условия предоставления жилья ипотечного кредита по направлению «Социальное жилье» будут предоставлены социально незащищенной категории граждан, которые будут определяться согласно критериям отбора. Для реализации данного направления предусматриваются строительство или приобретение ОАО «ГИК» жилья эконом-класса на первичном рынке, стоимость которого составит не более 40 тыс. сомов за 1 кв. м жилья, а также государственная поддержка в виде субсидирования.

Субсидирование осуществляется с использованием механизмов частичного и полного субсидирования для приобретения жилья за счет специальной статьи расходов республиканского бюджета; частичное субсидирование – за счет средств ОАО «ГИК». Благоприятными предпосылками для реализации Программы являются:

принятие постановления Жогорку Кенешем Кыргызской Республики «Об утверждении Программы по переходу Кыргызской Республики к устойчивому развитию на 2013–2017 годы»;

наличие постоянно возрастающего спроса населения на приобретение и расширение жилья;

интерес со стороны коммерческих банков к ипотечному кредитованию;

конкуренция среди строительных компаний, заинтересованных в строительстве доступного жилья, регулирующая ценообразование;

наличие земли под строительство доступного жилья в регионах;

стабильная макроэкономическая ситуация в стране.

Механизм получения ипотечного кредита:

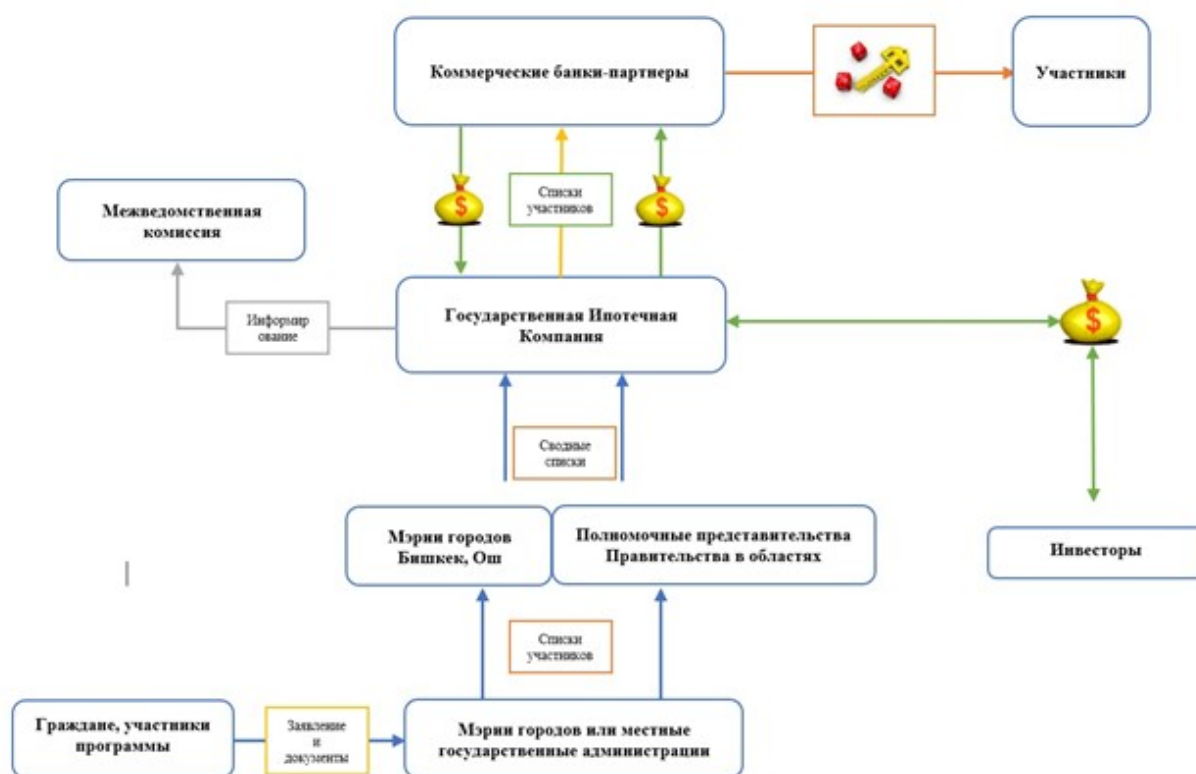
1. Граждане Кыргызской Республики подают анкету-заявление и документы в мэрию города (за исключением мэрии г. Бишкека), муниципальную администрацию мэрии г. Бишкека по административному району либо местные государственные администрации по месту жительства для рассмотрения комиссией по жилищным вопросам и формирования списка участников программы «Доступное жилье 2015–2020».

2. Сформированный сводный список участников, анкеты-заявления и копии паспортов участников передаются ОАО «ГИК» для дальнейшего

рассмотрения, утверждения списков и размещения на официальном сайте ОАО «ГИК».

3. Список граждан, рассмотренный ОАО «ГИК», передается банкам-партнерам для рассмотрения и выдачи ипотечного кредита. Далее участник обращается в банк-партнер, предоставляет документы на рассмотрение и подбирает готовое жилье на свое усмотрение в соответствии с утвержденными требованиями к жилью.

4. После принятия положительного решения банком-партнером участник вносит первоначальный взнос и получает ипотечный кредит.



Механизм получения ипотечного кредита

Механизм получения ипотечного кредита для индивидуального строительства жилья следующий.

Кредит выдается на строительство жилья либо на завершение строительства неоконченного дома для граждан, имеющих собственный земельный участок или собственный земельный участок с неоконченным домом.

Условия выдачи ипотечного кредита:

валюта – кыргызский сом;

максимальная сумма к выдаче – до 3 млн сомов;

срок погашения кредита – до 15 лет;

процентная ставка по кредиту на период строительства – 14 % годовых, после окончания строительства – 10 % годовых.

Обеспечение ипотечного кредита:

на этапе строительства – земельный участок/участок с недостроенным домом и достраиваемые части дома;

после полного завершения строительства – построенное жилье с прилегающей территорией.

Размер собственного вклада – 20 % суммы проектно-сметной документации.

Максимальный срок строительства – не более 18 месяцев с даты выдачи первого транша на строительство.

Строительство осуществляется с привлечением лицензированного подрядчика или хозяйственным способом.

Предельная стоимость строительства жилья за 1 кв. м с учетом работ и затраченных строительных материалов не должна превышать 60 тыс. сомов.

Предельная общая площадь строящегося жилья – не более 150 кв. м.

1. После публикации списков на официальном сайте ОАО «ГИК» участник направляется в банк для предварительной консультации для получения кредита.

2. Участник в установленном порядке обращается в местный территориальный орган архитектуры для получения разрешения на строительство и проектно-сметной документации. Услуги по предоставлению проектно-сметной документации на строительство жилья оплачиваются участником самостоятельно в соответствии с прейскурантом цен на предоставляемые в местном территориальном органе архитектуры услуги. При этом смета должна быть разделена на этапы.

Участник предоставляет в банк проектно-сметную документацию. Банк проверяет на соответствие проектно-сметную документацию к существующим рыночным ценам и согласует ее.

3. Банк осуществляет процесс поэтапного финансирования строительства. Процентная ставка на период строительства – 14 % годовых, в период строительства участник осуществляет выплату начисленной по процентной ставке суммы без погашения суммы основного долга.

Этапы строительства и их финансирование:

1-й этап – выдача денежных средств на заливку фундамента;

2-й этап – выдача денежных средств на строительство стен;

3-й этап – выдача денежных средств на установку крыши и пола объекта строительства;

4-й этап – выдача денежных средств на отделочные работы и окончание строительства.

По окончании каждого этапа сотрудниками банка, представителем местного территориального органа архитектуры (автора проекта), лицензированного подрядчика в присутствии участника фиксируется

окончание этапа строительства. После этого выдаются средства для следующего этапа строительства.

4. После окончания строительства участник:

осуществляет ввод жилья в эксплуатацию при участии представителей местного территориального органа архитектуры;

уведомляет в установленном порядке местный территориальный орган по надзору за строительством индивидуального жилья;

осуществляет процедуру регистрации готового жилья в местном территориальном представительстве Департамента регистрации прав на недвижимое имущество, получает технический паспорт жилья.

5. Предоставление участником готового жилья в банк в качестве залогового обеспечения. Оформление ипотечного кредита сроком до 15 лет под процентную ставку 10 % годовых.

Республика Молдова

В Республике Молдова законодательная основа для градостроительства, территориального планирования, авторизации и осуществления проектно-строительных работ, обеспечения качества строений, используемых в строительстве материалов и продукции, осуществления государственного контроля соблюдения градостроительной дисциплины и режима разрешений на строительство состоит из законов и нормативных актов.

Первичный рынок жилых площадей регулируется следующими нормативными актами: законы от 2 февраля 1996 года № 721 «О качестве в строительстве», от 17 мая 1996 года № 835 «Об основах градостроительства и обустройстве территории», от 9 июля 2010 года № 163 «О разрешении выполнения строительных работ», от 11 июля 2014 года № 128 «Об энергетической эффективности зданий», от 30 апреля 2015 года № 75 «О жилье», от 21 декабря 2017 года № 293 «О некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом», Положение о порядке и условиях осуществления Проекта строительства жилья для социально/экономически уязвимых слоев населения II, утвержденное приказом Министерства регионального развития и строительства от 14 мая 2014 года № 75, постановление Правительства Республики Молдова от 19 июня 2017 года № 447 «Об утверждении Положения об учете, порядке предоставления и пользования социальным жильем».

В сравнении с Жилищным кодексом 1983 года Закон «О жилье» содержит понятие «социальное жилье» и специальную главу о социальном жилье и его использовании. Понятие «социальное жилье» определяется как жилье, предназначенное для лиц, нуждающихся в социальной защите, предоставляемое в имущественный наем в соответствии с положениями Закона. Государство обеспечивает право людей на социальное, служебное, маневренное жилье, жилье типа общежития, гостиницы-приюта, жилье со специальным статусом (протокольное) в соответствии с критериями, установленными Законом, в пределах имеющегося в наличии жилья.

В целях устранения всех недоработок и юридических толкований существующих нормативных актов, создания единой законодательной базы в области строительства, градостроительства и жилья Правительство Республики Молдова посредством Министерства регионального развития и строительства инициировало разработку Кодекса о градостроительстве и строительстве Республики Молдова.

В 2017 году Парламент Республики Молдова принял в первом чтении Кодекс о градостроительстве и строительстве (далее – Кодекс). В 2018 году были разработаны и представлены поправки для второго чтения. Во время весенне-летней сессии Парламента Республики Молдова 2018 года предполагается, что Кодекс будет утвержден Парламентом Республики Молдова во втором чтении и вступит в силу.

После утверждения Кодекса в существующие регулирующие акты будут внесены изменения в целях улучшения существующей законодательной базы путем определения единой законодательной базы, гармонизации законодательства Республики Молдова в области строительства с принципами и требованиями Европейского союза, укрепления дисциплины в строительстве и обеспечения защиты инвестиций, защиты работников и предупреждения злоупотреблений в области строительства, упрощения процедуры получения разрешения на строительство, в том числе путем уменьшения пакета актов, необходимых для его получения, введения системы нормативных документов в строительстве, согласованной с требованиями Евросоюза, в целях устранения недоработок при проектировании и строительстве, упрощения способа приемки строительных работ до одной фазы, вследствие чего процесс введения в действие строений будет существенно сокращен.

Кодекс впервые вводит понятия «схема территориального планирования» и «коммунальная книга» как часть градостроительной документации.

Кодекс регулирует следующие области: территориальное планирование и градостроительство, проектирование строений, выдача разрешений на проектные и строительные работы, осуществление строительных работ, эксплуатация строений, последующее использование строений, качество материалов и продукции в области строительства, а также осуществление государственного контроля в данных областях.

Таким образом, после вступления в силу Кодекс объединит все требования в области строительства в единый нормативный акт.

Программа строительства социального жилья

В Республике Молдова в 2010 году при поддержке Правительства Республики Молдова и Банка развития Совета Европы (БРСЕ) была внедрена Программа строительства жилья для социально незащищенных слоев населения, в рамках которой граждане страны обеспечиваются доступным жильем.

В конце 2011 года Министерство регионального развития и строительства завершило реализацию Первого проекта строительства жилья для социально

незащищенных слоев населения Республики Молдова. Целью указанного проекта было строительство социального жилья с его последующим предоставлением в имущественный наем социально незащищенным слоям населения.

Общая стоимость Первого проекта составила 7,63 млн евро, из которых БРСЕ были покрыты 64,23 % (4,9 млн евро). Заем был предоставлен БРСЕ на период до 20 лет (со дня перечисления), включая 5 лет льготного периода. Взнос Республики Молдова, осуществленный посредством органов местного публичного управления, на территории которых были построены жилые площади, составил 35,77 % стоимости проекта и был сформирован из денежных и неденежных взносов.

В рамках Первого проекта были возведены 4 объекта: 2 многоквартирных жилых дома в мун. Кишинэу и по одному в городах Глодень и Криулень, всего 249 квартир жилой площадью 12 035,85 кв. м.

В настоящее время в Республике Молдова реализуется Проект строительства жилья для социально/экономически уязвимых слоев населения II. Целью Проекта является строительство около 700 социальных жилых площадей «под ключ» для 2 500 лиц с небольшим доходом: многодетных семей, молодых семей, молодых специалистов, лиц с ограниченными возможностями.

Общая стоимость данного Проекта составляет 20,4 млн евро, из которых БРСЕ покрывает 65 % (13,4 млн евро). Заем был предоставлен БРСЕ на период до 20 лет (со дня перечисления), включая 5 лет льготного периода. Взнос Республики Молдова, осуществляемый посредством органов местного публичного управления, на территории которых строятся жилые площади, составляет 35 % стоимости проекта и формируется из денежных и неденежных взносов. Неденежный взнос органа местного публичного управления включает стоимость незавершенного строительства, оценки незавершенного строительства, участка, оценки участка, документации по проекту, проверки и экспертизы проектной документации, технической экспертизы незавершенного строительства. В случае если неденежный взнос не достигает 35 %, органы местного публичного управления дополняют долю денежного взноса до достижения 35 %.

На основании Положения о порядке и условиях осуществления Проекта строительства жилья для социально/экономически уязвимых слоев населения социальное жилье предоставляется представителям выбранных категорий в разных пропорциях в соответствии с формой ограничения возможностей.

Построенное жилье распределяется органами местного публичного управления в социальном режиме (предоставляется в наем) на основании заявлений выбранных лиц. В соответствии с действующим законодательством инвестиционными займами могут воспользоваться только органы местного публичного управления второго уровня.

Программа действий включает период 2012–2018 годов.

Государственная программа «Первый дом»

Другой программой, посредством которой государственные органы облегчают доступ физических лиц к приобретению жилья, является государственная программа «Первый дом».

В 2017 году Парламент Республики Молдова принял Закон от 21 декабря 2017 года № 293 «О некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом». Целью настоящего Закона является создание правовой базы для реализации государственной программы «Первый дом» (далее – Программа) и облегчения доступа физических лиц к приобретению жилья путем заключения договоров об ипотечных кредитах, частично гарантируемых государством.

Таким образом, ипотечный кредит, предназначенный для покупки жилья в рамках Программы, гарантируется государством в размере 50 % остатка кредита (основной суммы) за вычетом процентов, комиссий и других банковских платежей.

Предметом Программы является жилье в виде квартир или индивидуальных жилых домов, расположенных на территории Республики Молдова. Жилье должно быть завершено и сдано в эксплуатацию до дня обращения бенефициара Программы за ипотечным кредитом.

Все условия выдачи кредита финансирующим банком, выдачи и исполнения государственной гарантии, а также условия использования ипотечного жилья устанавливаются Правительством Республики Молдова.

В соответствии с действующим законодательством субъектами Программы являются: бенефициар (физическое лицо), кредитор (финансирующий банк) и гарант (Правительство) в лице Министерства финансов, которое наделяет организацию по развитию сектора малых и средних предприятий правом выдавать гарантии от имени и за счет государства в пользу бенефициара (кредитора).

Для получения ипотечного кредита физическое лицо должно соответствовать одновременно следующим условиям: быть не старше 45 лет на момент обращения за ипотечным кредитом; быть гражданином Республики Молдова, трудоустроенным в Республике Молдова; получать доход, позволяющий выплачивать ипотечный кредит, по которому ежемесячный взнос, процентная ставка и комиссия за гарантию не должны превышать 50 % совокупного чистого дохода бенефициара и/или его семьи, а также родственников первой степени; не иметь в исключительной или совместной с супругом/супругой собственности жилья на протяжении предшествующих дню обращения за ипотечным кредитом 12 месяцев, а также невыплаченного ипотечного кредита на покупку жилья; супруг/супруга не должен/не должна иметь в исключительной собственности жилья на протяжении предшествующих дню обращения за ипотечным кредитом 12 месяцев, а также невыплаченного ипотечного кредита на покупку жилья; не иметь приобретенного посредством Программы жилья.

Физические лица, отвечающее критериям отбора, вправе обратиться за предоставлением ипотечного кредита в рамках Программы при условии, что:

цена покупки жилья не превышает 1 млн леев (около 50 тыс. евро);

размер первоначального собственного взноса составляет минимум 10 % цены покупки жилья; срок возврата ипотечного кредита, за исключением его досрочной выплаты, составляет до 25 лет, но не превышает стандартного пенсионного возраста, установленного законодательством;

ипотечный кредит выдается в национальной валюте.

Закон от 21 декабря 2017 года № 293 регулирует максимальную эффективную процентную ставку, которая является плавающей и выражается суммой следующих компонентов: индикативной ставки для Программы, опубликованной Национальным банком Молдовы; максимальной маржи до 3 % и комиссии за гарантию до 0,5 %.

В рамках Программы банки не вправе взимать дополнительные сборы, за исключением единой комиссии при предоставлении кредита для покрытия юридических расходов, связанных с документацией по кредиту, размер которой составляет не более 1 % стоимости кредита.

В то же время бенефициар обязан застраховать ипотечное жилье в пользу финансирующего банка и Министерства финансов в равных долях. Таким образом, устанавливается ипотечное право в пользу государства и финансирующего банка в равных частях. Также бенефициар вправе отчуждать приобретенное в рамках Программы жилье только после погашения ипотечного кредита и процентов по нему. Бенефициар с согласия кредитора и организации по развитию сектора малых и средних предприятий может обратиться о замене его другим лицом, которое, в свою очередь, отвечает критериям отбора, установленным Программой, и возместит ему выплаченную банку в рамках Программы сумму.

Российская Федерация

С целью формирования сегмента жилья экономического класса, отвечающего требованиям эффективности и ценовой доступности, в России в 2004 году был принят пакет из 27 законов по развитию рынка доступного жилья. Это обеспечило, в том числе, условия для развития рынка ипотеки.

В конце 2004 года введен в действие Градостроительный кодекс Российской Федерации, который регламентирует отношения в сфере градостроительной деятельности, включая развитие территорий, территориальное планирование, зонирование, планировку территорий, архитектурно-строительное проектирование, строительство, капитальный ремонт, реконструкцию, эксплуатацию зданий, сооружений.

Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были введены две разновидности договоров – об освоении территории в целях строительства

жилья экономического класса и о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Для содействия развитию жилищного строительства и формированию рынка доступного жилья в России отношения, возникающие между органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, урегулированы федеральными законами от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», а также от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который регламентирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и возникновением права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество, устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Федеральным законом от 31 декабря 2017 года № 506-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вместо понятия «жилье экономического класса» введено понятие «стандартное жилье».

Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 года № 1662-р, предусмотрено, что стратегической целью государственной жилищной политики является обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствие объема комфортного жилищного фонда потребностям населения, причем развитие массового жилищного строительства потребует развития свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками.

С целью реализации указанного направления принято постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 года № 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

С целью развития ипотечного рынка постановлением Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 года № 220 утверждены Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам).

Кроме того, 21 декабря 2017 года Правительством Российской Федерации утвержден План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в

течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан. План мероприятий направлен на обеспечение минимизации риска для граждан – участников долевого строительства за счет использования механизма счетов эскроу и (или) иного вида специальных банковских счетов, обеспечивающих защиту прав граждан – участников долевого строительства, для расчетов по договорам участия в долевом строительстве и замещения средств граждан, привлекаемых застройщиками, банковским кредитованием. Привлечение кредитных организаций, обладающих профессиональной компетенцией, необходимой для оценки и управления рисками, позволит снизить риск утраты средств, внесенных гражданами – участниками долевого строительства.

План предусматривает поэтапный переход от существующей модели к привлечению средств через банковские инструменты. Предусматривается переходный период, в течение которого застройщик сможет выбирать, по какой модели работать. Затем будет проанализировано, как предложенный механизм работает на практике, и затем будет осуществлен переход к проектному финансированию жилищного строительства.

Вместе с тем Федеральный закон от 1 июля 2017 года № 141-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве» направлен на использование застроенных территории и пустующих участков внутри городских границ, модернизацию жилого фонда, нормативно-правовое обеспечение реновации жилищного фонда российской столицы.

Программа реновации предусматривает расселение и демонтаж морально и технически устаревших панельных многоквартирных домов, построенных в 1950–1970-е годы. С целью обеспечения защиты прав и законных интересов граждан реновация подразумевает переселение собственников расселяемых домов в равнозначное жилье в том же районе города. Собственник расселяемого дома вправе вместо квартиры аналогичной площади получить денежную компенсацию.

Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ урегулированы отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации, а также предоставлению земель при строительстве жилья.

Республика Таджикистан

В Республике Таджикистан вопросы жилищного строительства регулируются следующими нормативными правовыми актами:

Жилищный кодекс Республики Таджикистан от 22 декабря 1992 года;

Положение о представлении необходимых документов для строительства совместных предприятий, реконструкций и технического перевооружения с привлечением иностранных инвестиций, утвержденное постановлением Правительства Республики Таджикистан от 31 декабря 1993 года № 647;

Закон Республики Таджикистан от 4 ноября 1995 года № 114 «О приватизации жилищного фонда Республики Таджикистан»;

Правила объектов незавершенного строительства (жилых домов и вспомогательных строений), утвержденные постановлением Правительства Республики Таджикистан от 31 мая 2012 года № 284;

Градостроительный кодекс Республики Таджикистан от 28 декабря 2012 года;

Программа развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Таджикистан на период 2014–2018 годов, утвержденная постановлением Правительства Республики Таджикистан от 1 августа 2014 года № 506;

Правила ценообразования строительных работ, утвержденные постановлением Правительства Республики Таджикистан от 27 июня 2017 года № 324.

В Республике Таджикистан разработана и утверждена постановлением Правительства Республики Таджикистан от 30 ноября 2006 года Концепция развития строительной отрасли, которая является основополагающим документом по дальнейшему совершенствованию управления развитием строительной отрасли и которой предусматриваются конкретные направления определения доступности жилья и использования дифференцированного подхода для домохозяйств с различными экономическими возможностями. Решение жилищной проблемы в современных условиях связывается с обеспечением финансовой доступности жилища в зависимости от уровня доходов домохозяйств.

Одна из основных целей данной Концепции – комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, создание безопасных и комфортных условий проживания. Для достижения этой цели поставлены следующие задачи:

увеличение объемов строительства жилья, обеспеченного необходимой инфраструктурой, развитие материально-технической базы строительства;

приведение существующего жилищного фонда в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания;

строительство доступного и комфортного жилья для граждан с различными экономическими возможностями.

Таким образом, исходя из информации, предоставленной государствами – участниками СНГ, можно сделать вывод о наличии сходства в механизме правового регулирования строительства доступного жилья и разнообразии форм поддержки населения.

В Армении, Казахстане, Кыргызстане и Таджикистане жилищное строительство в последние годы осуществлялось преимущественно за счет

средств индивидуальных застройщиков. В России более половины жилья строилось за счет средств организаций различных форм собственности. В Беларуси треть жилья в 2016 году была возведена за счет средств предприятий и организаций с государственной формой собственности.

**Ввод в действие общей площади жилых домов за счет средств населения
(% общего объема ввода жилья)**

Государства – участники СНГ	2000 год	2005 год	2015 год	2016 год	Справочно, в 2016 году: за счет средств предприятий и организаций с государственной формой собственности
Армения	54	80	52	53	3
Беларусь	54,2	50,8	60,9	60,7	31
Казахстан	75	50	49	50	10
Кыргызстан	92	93	64	65	5
Молдова	73	75	37	34	4
Россия	42	40	41	40	3
Таджикистан	92	93	76	72	2

3. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СЕБЕСТОИМОСТЬ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Республика Армения

Государственной комиссией по защите экономической конкуренции Республики Армения были собраны и актуализированы: цена 1 кв. м, себестоимость, в том числе включенный в ее состав удельный вес разных составляющих, квартир, построенных и недостроенных хозяйствующими субъектами в период 2011–2015 годов.

Так, в указанный период цена (без НДС) 1 кв. м построенного и недостроенного жилья (в данном случае использованы плановые показатели, предоставленные хозяйствующими субъектами) в г. Ереване в среднем составляла около 282 тыс. драмов, а средняя прибыльность – около 30,4 %.

В структуре цены 1 кв. м квартир, застроенных хозяйствующими субъектами в г. Ереване, 31 % составляет прибыль, 57 % – строительные и монтажные работы, 7 % – регистрация права собственности на земельный участок, 5 % – иные расходы.

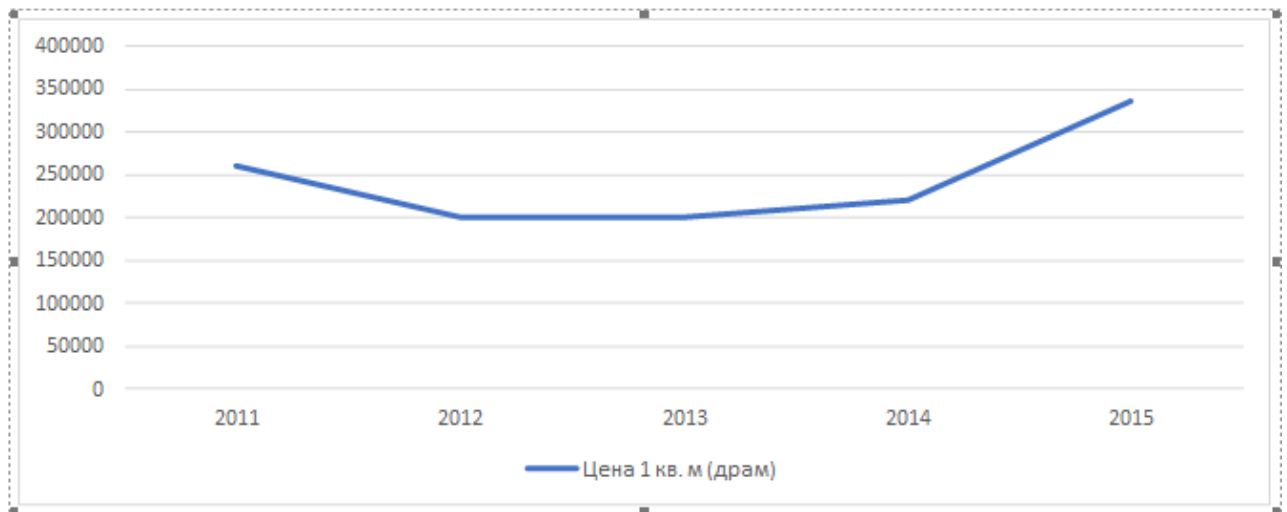
В рамках исследования выяснилось, что из рассматриваемых хозяйствующих субъектов некоторые осуществляли строительные работы за счет кредитных средств, и проценты, оплаченные за кредит, были включены в себестоимость, в том числе в структуру цены. В частности, понесенные процентные расходы хозяйствующих субъектов, осуществляющих строительные работы за счет кредитных средств, за 1 кв. м в среднем составляли около 36 тыс. драмов, т.е. около 10 % цены.

Сведения о реализации квартир в многоквартирных жилых домах, застроенных и застраиваемых в период с 1 января 2011 года по 31 декабря 2015 года, представлены ниже.

**Структура реализации квартир в многоквартирных жилых домах
в период 2011–2015 годов**

Период реализации квартир, годы	Число реализованных квартир	Общая площадь реализованных квартир, кв. м	Цена квартир за 1 кв. м, драмов
2011	404	47 826	260 974
2012	392	41 161	201 027
2013	361	40 966	200 118
2014	599	54 639	219 681
2015	531	40 877	336 885
Всего	2 287	225 469	243 737

Динамика цен построенных и реализованных хозяйствующими субъектами квартир в рассматриваемый период в основном соответствовала состоянию рынка недвижимости Республики Армения.



Динамика цен реализованных хозяйствующими субъектами квартир
в течение 2011–2015 годов

При рассмотрении стоимости реализованных квартир следует отметить тот факт, что в их числе большой удельный вес составляют квартиры, предоставленные в виде компенсации (в частности программа восстановления имущественных потерь лиц, потерпевших от сорванной программы застройки по адресам: г. Ереван, ул. Арами, 72–80, утвержденной решением Правительства Республики Армения от 4 апреля 2013 года № 342-А). Часть

квартир была предоставлена безвозмездно, другая – по принципу частичного возмещения, что являлось фактором, способствующим снижению цены 1 кв. м реализованных квартир. Резкий рост цены реализации в 2015 году мог быть обусловлен как большим удельным весом дорогих квартир в числе реализованных квартир, так и отсутствием квартир, предоставляемых в качестве компенсации.

Цена реализованных квартир в застроенных многоквартирных жилых домах главным образом обусловлена некоторыми факторами, выявление и степень влияния которых имеют существенное значение.

Основным фактором, влияющим на цену реализованных квартир, является период реализации. Во время исследования были сопоставлены цены квартир (из расчета 1 кв. м), реализованных во время строительства и после завершения строительства. В результате цена 1 кв. м квартир, реализованных во время строительства, была почти на 10 % ниже цены 1 кв. м квартир, реализованных после строительства. Данное обстоятельство может зависеть как от степени рискованности, так и от степени завершенности реализуемых квартир. Кроме того, следует отметить, что 40,6 % хозяйствующих субъектов реализовали квартиры только после завершения строительства.

Важным фактором, влияющим на цены реализуемых квартир, является также местонахождение жилых домов. Цены застроенных квартир могут сильно варьироваться в зависимости от административного района. Цены на квартиры, застроенные хозяйствующими субъектами в течение 2011–2015 годов, в различных административных районах также отличались. Поэтому стоимость 1 кв. м реализованных хозяйствующими субъектами квартир в административном районе Кентрон (центральная часть) г. Еревана за период 2011–2015 годов составила около 349 тыс. драмов. Между тем цена 1 кв. м реализованных квартир в других административных районах составила в среднем около 206 тыс. драмов, т.е. на 41 % дешевле.

Примечательно также, что около 10 % квартир были проданы по ипотечному кредитованию. В данном случае цена 1 кв. м была почти на 16 % выше, чем в случае проданных квартир без ипотечного кредитования.

На ценообразование в сфере застраивания многоквартирных жилых домов существенно влияют не только факторы, существующие на рынке новостроенных жилых домов, но и уже существующие в действующем жилищном фонде цены.

Республика Беларусь

В Республике Беларусь приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 7 октября 1999 года № 303 утверждены Указания по определению типовых потребительских качеств жилых помещений, которые устанавливают архитектурно-планировочные и технические характеристики квартирных жилых домов, обеспечивающие гарантируемые государством безопасность проживания, санитарно-гигиенический комфорт, социально-функциональные требования в

соответствии с государственным стандартом Республики Беларусь 1154-99 «Жилище. Основные положения», которые применяются для расчета показателя стоимости 1 кв. м общей площади, используемого для определения размера льготного кредита, одноразовых безвозмездных субсидий и выделения бюджетных средств на строительство жилых помещений в городах, поселках городского типа, сельской местности.

Расчет стоимости строительства в настоящее время производится по ресурсному методу, который позволяет наиболее точно учитывать произведенные затраты и в конечном счете сдерживать рост стоимости 1 кв. м жилья, в первую очередь строящегося с господдержкой.

На показатель стоимости строительства 1 кв. м общей площади объектов жилья оказывают влияние как объективные факторы (стоимость материальных и трудовых ресурсов, использованного оборудования, транспортных расходов и т.д.), так и субъективные, основным из которых является период выполнения строительно-монтажных работ. Выделяются основные группы факторов:

стоимость строительства жилья (средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилья, индекс цен на строительно-монтажные работы, стоимость цемента, индекс потребительских цен (уровень инфляции) и др.);

экономическое положение республики (инвестиции в жилищное строительство, иностранные инвестиции на строительство, среднегодовая ставка рефинансирования);

материальное положение и уровень жизни населения (депозиты населения, сальдо покупки и продажи физическими лицами наличной иностранной валюты, среднедушевые денежные доходы населения, номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, обеспеченность населения жильем на 1 жителя, уровень зарегистрированной безработицы и др.);

организационно-экономическая деятельность организаций (коэффициент обеспеченности организаций собственными оборотными средствами, чистая прибыль организаций);

демографические факторы (рождаемость на 1 000 человек населения).

Стоимость строительства 1 кв. м общей площади объектов жилья определяется в соответствии с Инструкцией по определению стоимости строительства 1 кв. м жилого дома в базисном и текущем уровнях цен, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15 апреля 2008 года № 18, на основании утвержденной проектно-сметной документации.

Полная сметная стоимость строительства объекта складывается из затрат: на строительно-монтажные работы, приобретение материалов и оборудования, инструмента, инвентаря и прочие капитальные работы. Стоит отметить, что наибольший удельный вес в структуре жилищного строительства занимают затраты на строительно-монтажные работы (75–90 %), в составе которых наибольший удельный вес занимают материалы (до 60 %).

Кроме того, в настоящее время особое внимание уделяется повышению уровня доступности строящегося жилья для граждан за счет уменьшения его стоимости путем снижения энерго- и ресурсоемкости строительного производства; применения качественных отечественных строительных материалов; обеспечения конкурентного рынка в сфере строительства, производства стройматериалов, проектной деятельности.

Немаловажное значение имеют выбор архитектурно-планировочных решений жилых зданий с учетом региональных особенностей, использование прогрессивных (более дешевых) материалов с привязкой к возможностям и перспективам развития региональной стройиндустрии, а также сокращение нормативных сроков строительства, что влечет экономию материальных, финансовых и трудовых ресурсов.

Предельный норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения для расчета размера льготных кредитов и одноразовых субсидий на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений устанавливается ежегодно и составлял в 2017 году 660 белорусских рублей.

Республика Казахстан

Затраты, а также их доля в себестоимости 1 кв. м жилья, указанные субъектами рынка по итогам проведенного опроса, приведены ниже (на примере жилых комплексов III класса, построенных в Акмолинской области в 2014 году и Западно-Казахстанской области в 2015 году).

Затраты на строительство жилого комплекса в г. Уральске, 2015 год

№ п/п	Наименование затрат	Доля затрат в структуре себестоимости 1 кв. м жилья, %
1.	Затраты на право владения земельными участками	10,91
2.	Затраты на проектно-изыскательские работы, оформление разрешений, утверждение проекта и т.п.	1
3.	Затраты на подключение и строительство внешних инженерных сетей	2
4.	Строительно-монтажные работы	44
5.	Затраты, связанные с привлечением финансовых средств для строительства	0
6.	Административно-управленческие расходы	0,08
7.	Коммерческие расходы	1
8.	Стройматериалы	40,01
9.	Иные расходы	1
	Себестоимость 1 кв. м жилья	100

**Затраты на строительство жилого комплекса
в г. Кокшетау, 2014 год**

№ п/п	Наименование затрат	Доля затрат в структуре себестоимости 1 кв. м жилья, %
1.	Затраты на право владения земельными участками	10,9
2.	Затраты на проектно-изыскательские работы, оформление разрешений, утверждение проекта и т.п.	1
3.	Затраты на подключение и строительство внешних инженерных сетей	2
4.	Строительно-монтажные работы	44
5.	Затраты, связанные с привлечением финансовых средств для строительства	0
6.	Административно-управленческие расходы	0,09
7.	Коммерческие расходы	1
8.	Стройматериалы	40,01
9.	Иные расходы	1
	Себестоимость 1 кв. м жилья	100

Таким образом, наибольшая доля затрат в структуре себестоимости 1 кв. м жилья приходится на строительно-монтажные работы и строительные материалы – 44 и 40 % соответственно.

По мнению субъектов рынка, на рыночную стоимость первичного жилья оказывают влияние такие факторы, как экономическая ситуация в стране и в регионе, финансовое состояние застройщиков, уровень доходов населения, доступность кредитных ресурсов и условия ипотечного кредитования, затраты на строительно-монтажные работы, стоимость строительных материалов, машин и механизмов, земельных участков, рабочей силы, а также разработки проектно-сметной документации, качество строительства и физические характеристики объектов, месторасположение объектов, наличие инженерных коммуникаций и объектов социально-культурного назначения, цены на энергоресурсы, курс национальной валюты, инфляция и т.п.

По информации застройщиков, на уровень цен первичного жилья также влияют рынки вторичного и арендного жилья.

Произвольное определение застройщиком класса жилья и присвоение жилому объекту несоответствующего (несуществующего) класса приводит к ситуации, когда заявленные качественные характеристики жилья, а вместе с ними и цена не соответствуют ожиданиям потребителей.

Таким образом, использование при рекламе жилья понятий «эконом», «бизнес», «элит», «комфорт», «люкс», «делюкс», «премиум», «престиж», являясь маркетинговым ходом, предоставляет субъектам необоснованные преимущества перед добросовестными участниками рынка, а также вводит в заблуждение потребителей и приводит к искажению цен на рынке жилья.

В соответствии с Законом Республики Казахстан от 19 декабря 2003 года «О рекламе» запрещается реклама строящегося, а также впервые введенного в эксплуатацию жилого дома (жилого здания), не соответствующая его проектной документации и классификации жилых зданий, предусмотренной государственными строительными нормами и правилами.

Примечательно, что данное законодательное новшество является инициативой антимонопольного органа в рамках Комплексного плана по оптимизации цен на жилье в г. Астане.

Упрощена процедура предоставления права недропользования на разведку и добычу общераспространенных полезных ископаемых (в том числе строительных материалов), а также разрешительные процедуры на строительство (прохождение экологической, санитарно-эпидемиологической экспертизы и др.).

В рамках исполнения Плана нации «100 конкретных шагов по реализации пяти институциональных реформ» с 1 июля 2015 года внедрен ресурсный метод определения сметной стоимости строительства, который позволяет определять сметную стоимость строительства объектов в текущих ценах с реальной рыночной стоимостью материалов, изделий, оборудования и заработной платой, а также обеспечивать оперативное обновление сметно-нормативной базы новыми материалами, оборудованием и технологиями. Следует отметить, что ранее стоимость строительства рассчитывалась базисно-индексным методом в уровне цен 2001 года, при этом переход на текущий уровень цен обеспечивался через коэффициент месячного расчетного показателя.

В рамках данного мероприятия внесены соответствующие изменения в Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республики Казахстан». По результатам мониторинга стоимости строительных ресурсов ежеквартально выпускаются сборники текущих цен. Сметно-нормативная база наполнилась более 50 тыс. позиций строительных ресурсов вместо прежних 8 тыс. позиций при базисно-индексном методе.

Формирование стоимости строительной продукции – основной элемент экономических отношений для всех участников строительного комплекса, который должен отражать все условия и требования рынка.

Определение стоимости строительства объектов в Республике Казахстан, в том числе жилых домов и комплексов, регламентируется нормативными документами Министерства по инвестициям и развитию.

Сметная стоимость строительства, определенная в проектной (проектно-сметной) документации, учитывает полный комплекс операций, необходимых для выполнения строительных и монтажных работ. Стоимость строительства складывается из следующих затрат:

- строительные ресурсы;
- оплата труда рабочих строителей;

эксплуатация строительных машин и механизмов, включая заработную плату машинистов;
 накладные расходы и сметная прибыль по установленным нормам;
 стоимость оборудования;
 другие затраты, связанные с условиями выполнения строительства.

Стоимость строительства конкретного объекта, определенная по проектно-сметной документации, подтвержденная органами экспертизы и утверждаемая заказчиком, является лимитом средств для выполнения строительства.

Фактическая стоимость строительства объекта складывается по результатам закупок и в процессе строительства в пределах утвержденного лимита сметной стоимости по проектной документации.

Кыргызская Республика

Согласно данным, представленным строительными компаниями, установлено, что в среднем наибольший удельный вес в себестоимости жилья занимают затраты на материалы – 52,4 %; затраты, связанные с привлечением рабочей силы, – 20 %; затраты на системы отопления, канализации, водоснабжения и электроснабжения – 17,5 %; затраты на право владения земельным участком – 4,6 %; затраты на проектирование – 3,5 %; транспортные услуги – 1,4 %.

Следует отметить, что основные строительные материалы (цемент, бетон, кирпич, гравий, щебень, пенобетонные блоки) производятся местной промышленностью, а такие материалы, как арматура, кровельные изделия (металлочерепица, металлопрофиль и др.), лестничные марши и окна поставляются в основном из Российской Федерации и частично из Турции.

Республика Молдова

В рамках данного исследования Совет по конкуренции провел опрос предприятий строительного сектора, осуществляющих деятельность на первичном рынке жилья. На основе анализа предоставленной информации были идентифицированы факторы, влияющие на стоимость 1 кв. м жилья в мун. Кишинэу (где зарегистрированы самые большие объемы строений по стране), за период 2010–2015 годов.

Таким образом, было установлено, что большая часть стоимости 1 кв. м жилья (до 77,59 %) формируется из строительно-монтажных работ, за которыми следуют расходы на подключение и строительство внешних инженерных сетей – 8,92 %. Коммерческие расходы являются фактором, меньше всего влияющим на цену 1 кв. м жилья, и составляют 0,46 %.

Структура расходов на 1 кв. м жилья в мун. Кишинэу

№ п/п	Наименование расходов	Доля расходов в стоимости 1 кв. м жилья, %
1.	Расходы на приобретение участка	4,06
2.	Расходы на проектирование и исследовательские работы, оформление разрешений, утверждение проекта и др.	1,75
3.	Расходы на подключение и строительство внешних инженерных сетей	8,92
4.	Строительно-монтажные работы	77,59
5.	Расходы на привлечение финансовых источников для строительства	4,11
6.	Административные и общие расходы	2
7.	Коммерческие расходы	0,46
8.	Прочие расходы	1,11
Всего		100

Российская Федерация

При определении ценообразующих факторов на рынках первичного жилья на основе данных, представленных хозяйствующими субъектами на основании запроса территориальных органов, было установлено, что в среднем на территории Российской Федерации себестоимость 1 кв. м жилья составляют:

затраты на строительно-монтажные работы – 70,6 %;
затраты на подключение и строительство внешних сетей – 8,8 %;
затраты на право владения земельными участками – 6,5 %;
затраты на проектно-изыскательные работы – 3,7 %;
затраты, связанные с привлечением финансовых средств, – 3,9 %;
административно-управленческие расходы – 3,3 %;
коммерческие расходы – 1,8 %;
иные расходы – 1 %.

Территориальными органами Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) также установлены особенности, обусловленные спецификой отдельных регионов и влияющие на формирование цен на рынке жилья, а именно:

Амурское и Еврейское УФАС России одним из факторов, влияющих на ценообразование на рынке доступного жилья, обозначили отток кредитоспособного населения в другие регионы;

Хабаровское УФАС России отметило недостаточно широкий ассортимент отделочных материалов, выпускаемых местной промышленностью;

Забайкальским и Воронежским УФАС России отмечено отсутствие собственной региональной базы производства основных строительных материалов (цемент, качественные железобетонные изделия, утеплительные материалы).

Работа по реформированию системы определения сметной стоимости строительства ведется в Правительстве Российской Федерации последние несколько лет. Подходы по формированию смет, основанные на применении к установленным нормативам повышающих и корректирующих коэффициентов, делают ценообразование непрозрачным и приводят к удорожанию строительства.

Базисно-индексный метод расчета смет, основанный на использовании устаревшей сметно-нормативной базы 2001 года и индексов для перевода цен 2001 года в текущие цены, дает существенную погрешность в вычислениях.

На заседании Госсовета по строительству в мае 2016 года Президентом Российской Федерации дано поручение завершить реформу системы ценообразования.

Принят основной системообразующий документ – Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 369-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации».

В Градостроительный кодекс введены понятия сметных норм, сметных нормативов, сметной стоимости, сметных цен строительных ресурсов для формирования единого подхода при разработке нормативных правовых актов в области сметного нормирования и ценообразования.

Создана и введена в эксплуатацию ФГИС «Ценообразование в строительстве», включающая реестр сметных нормативов и результаты мониторинга стоимости строительных ресурсов (материалы, изделия и конструкции, монтируемое оборудование, стоимость эксплуатации машин и механизмов, уровень оплаты труда рабочих строителей и механизаторов) в разрезе субъектов Российской Федерации.

Указанный Федеральный закон устанавливает обязательность применения сметных нормативов, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов, при строительстве объектов не только за счет средств федерального, регионального и муниципального бюджетов, но и государственных корпораций, а также юридических лиц, более чем на 50 % принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

Одним из ключевых элементов реформы ценообразования является эксклюзивное право Российской Федерации на базу сметных нормативов.

Предусматривается возможность формирования стоимости строительства по ресурсному методу, при котором стоимость строительства определяется на основе текущих цен на строительные ресурсы.

Кроме того, предусмотрено развитие института обоснования инвестиций и информационного моделирования в строительстве (BIM-технология), позволяющего осуществлять автоматизированное проектирование объектов с использованием классификатора строительных ресурсов, сметных нормативов, нормативно-технических документов и нормативов градостроительного

проектирования, с возможностью управлять эксплуатацией здания до стадии сноса с учетом предельных затрат.

Введение механизмов информационного моделирования позволит принимать эффективные решения на всех стадиях жизненного цикла зданий – от инвестиционного замысла до эксплуатации и даже сноса.

Кроме того, фактором, влияющим на удорожание стоимости жилья, является несовершенство правового регулирования предоставления прав на полезные ископаемые.

Порядок предоставления прав на изучение, разведку и добычу общераспространенных полезных ископаемых на участках недр местного значения устанавливается каждым субъектом Российской Федерации самостоятельно.

Таким образом, порядок получения прав в отношении одного и того же вида полезных ископаемых в соседних субъектах Российской Федерации может существенно отличаться, что приводит к сегментации рынка, образованию региональных монополий и, как следствие, удорожанию строительных ресурсов.

Такая законодательно установленная неоднородность процедур проведения торгов, а также их непрозрачность отрицательно влияют на развитие конкуренции, эффективность вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков и полезных ископаемых, используемых для строительства жилья, что ведет к росту себестоимости строительства.

Таким образом, наибольшая доля затрат в структуре себестоимости 1 кв. м жилья в государствах – участниках СНГ приходится на строительномонтажные работы и строительные материалы.

Объемы производства строительных материалов и уровень их цен имеют важное значение для строительства жилья.

Согласно данным Межгосударственного статистического комитета СНГ в целом по государствам – участникам СНГ объемы выпуска строительных материалов (стекло и изделия из стекла, керамические изделия, кирпич, черепица и прочие строительные изделия из обожженной глины, цемент, известь, гипс и изделия из них и пр., в постоянных ценах) в 2015 году по сравнению с 2010 годом увеличились на 9 %. Вместе с тем на протяжении 2010–2015 годов наблюдалось снижение темпов роста объема производства строительных материалов с 10,5 % в 2010 году до 1,2 % в 2014 году. В 2015 году производство строительных материалов сократилось на 7,6 %.

В первом полугодии 2016 года объем производства строительных материалов в государствах – участниках СНГ уменьшился на 9,8 %, при том что в аналогичном периоде 2015 года снижение составляло 4,4 %.

В то же время согласно данным Межгосударственного статистического комитета СНГ цены производителей строительных материалов в 2015 году в сравнении с 2010 годом в целом по государствам – участникам СНГ возросли на 10 %.

По сравнению с 2014 годом в 2015 году цены производителей строительных материалов в целом по государствам – участникам СНГ увеличились на 7,1 %. В первом полугодии 2016 года повышение цен наблюдалось в государствах – участниках СНГ, за исключением Казахстана и Кыргызстана, где они снизились по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 1,6 и 6 % соответственно.

4. БАРЬЕРЫ НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Республика Беларусь

К числу основных барьеров на рынке жилья следует отнести:

необходимость аттестации руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области архитектурной, градостроительной, строительной деятельности, выполнение работ по обследованию зданий и сооружений;

необходимость подтверждения соответствия строительных материалов и изделий согласно требованиям Технического регламента Республики Беларусь ТР 2009/013/ВУ «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность». Подтверждение соответствия строительных материалов и изделий существенным требованиям безопасности технического регламента носит обязательный характер и осуществляется в форме принятия декларации о соответствии на основании технической оценки пригодности строительных материалов и изделий или сертификации;

необходимость подтверждения соответствия работ в строительстве существенным требованиям безопасности технического регламента ТР 2009/013/ВУ в форме обязательной сертификации. Подтверждению соответствия подлежат следующие виды работ в строительстве: возведение монолитных бетонных и железобетонных конструкций; заполнение оконных и дверных проемов; монтаж внутренних инженерных систем сооружений; монтаж деревянных, стальных, бетонных конструкций; устройство изоляционных покрытий и кровли и т.д.

Обязательной сертификации подлежат строительные работы, выполняемые при возведении, реконструкции, капитальном ремонте, реставрации, благоустройстве зданий и сооружений 1–4-го классов сложности, в том числе и выполняемые собственными силами (хозяйственным способом).

Работы, выполняемые при текущем ремонте зданий и сооружений, а также при возведении, реконструкции, капитальном ремонте, реставрации, благоустройстве зданий и сооружений 5-го класса сложности обязательной сертификации не подлежат.

Процедуры администрирования в сфере строительства жилья включают следующие виды административных процедур: выдача разрешительной документации на проектирование, возведение, благоустройство объекта; согласование в проектной документации на внешнее и внутреннее электро- и

теплоснабжение отступлений от требований технических условий, согласование архитектурного, строительного проекта, внесение изменений в строительный проект, а также в утвержденный архитектурный проект в случае отступления от требований архитектурно-планировочного задания; выдача разрешения на производство строительно-монтажных работ; выдача заключения об отсутствии на месте проведения строительных работ археологических объектов или необходимости принятия мер по их охране в случаях, предусмотренных законодательством; выдача заключения о соответствии принимаемого объекта строительства утвержденной проектной документации, требованиям безопасности и эксплуатационной надежности; проведение аттестации и выдача аттестата и иные процедуры.

Республика Казахстан

В рамках исследования проведен опрос субъектов рынка первичного жилья с целью выявления барьеров (административных, экономических, технологических и др.), негативным образом сказывающихся на конкуренции либо деятельности предприятий.

По итогам проведенного опроса субъектами рынка к барьерам отнесены:

экономические ограничения в виде значительных первоначальных капитальных вложений, необходимых в ходе осуществления деятельности, при длительных сроках окупаемости капитальных вложений;

неразвитость инженерно-коммуникационной инфраструктуры, выраженная в определенных трудностях при подключении жилых домов к инженерным сетям: недостаточные мощности существующих сетей, удаленность кварталов жилой застройки от действующих сетей;

подведение застройщиками инженерных сетей к жилым объектам за счет собственных финансовых средств, что, в свою очередь, ведет к удорожанию себестоимости жилья;

отказ эксплуатирующих организаций и кооперативов собственников квартир принимать на баланс и обслуживать наружные сети, принадлежащие жилому дому, построенные частными застройщиками, а также затрудненный характер передачи инженерных сетей в коммунальную собственность;

отсутствие подготовленных площадок под индивидуальное жилищное строительство и подъездных дорог;

длительные сроки выдачи технических условий, а также высокая стоимость их подключения;

полное или частичное отсутствие производства основных строительных материалов в регионах, что приводит к удорожанию строительства, поскольку значительная их часть импортируется, а реализация зачастую осуществляется через непродуктивных посредников;

недопустимость совмещения работ аттестованными инженерно-техническими работниками, участвующими в процессе проектирования и строительства, в нескольких организациях, осуществляющих указанные виды деятельности;

длительные сроки получения некоторых разрешительных процедур, к примеру, на земельные участки;

предоставление земельных участков под строительство на внеконкурсной основе;

затруднительный доступ к кредитным ресурсам, в частности высокие требования при кредитовании строительства (иметь положительную деловую репутацию и портфолио успешно завершенных аналогичных строительных проектов; подтверждение собственного участия не менее 20 % до начала кредитования; дополнительное залоговое обеспечение; высокая процентная ставка) в период 2013–2015 годов в большинстве банков, в том числе мораторий на данный вид кредитования в некоторых банках;

требование наличия опыта реализованных объектов строительства жилых домов (жилых зданий) при долевом строительстве;

требование большого количества конкурсной документации при строительстве объектов в рамках государственных программ;

при сдаче проектно-сметной документации на строительство объектов с привлечением бюджетных инвестиций для прохождения государственной экспертизы требуется предоставление полного пакета необходимых документов, в том числе решения бюджетной комиссии о финансировании строительства, однако финансирование объекта возможно лишь при наличии проектно-сметной документации с заключением государственной экспертизы.

Кроме того, согласно Закону Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» лицензированию подлежат следующие виды деятельности или действий (операций) в сфере архитектуры, градостроительства и строительства: изыскательская деятельность; проектная деятельность; строительно-монтажные работы.

Количество выданных и переоформленных лицензий в сфере архитектуры, градостроительства и строительства в период с 2013 по 2015 год приведено ниже.

**Количество выданных и переоформленных лицензий в сфере
архитектуры, градостроительства и строительства
за период 2013–2015 годов**

Годы	Количество лицензий на проектную деятельность	Количество лицензий на строительно-монтажные работы	Количество лицензий на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения средств дольщиков	Итого за период
2013	2 500	8 277	0	10 777
2014	1 246	4 947	0	6 193
2015	1 125	4 186	0	5 311
Всего	4 871	13 224	0	22 281

Источник: Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан.

В целом реализация проектов по строительству жилых зданий предусматривает следующие разрешительные процедуры:

- получение права на земельный участок;

- получение исходных материалов для разработки проектов строительства (архитектурно-планировочное задание; технические условия на подключение к источникам инженерного и коммунального обеспечения; поперечные профили дорог и улиц; вертикальные планировочные отметки; выкопировка из проекта детальной планировки; материалы инженерных изысканий площадки строительства (в границах земельного участка и трасс прокладки коммуникаций); утвержденное задание на проектирование);

- согласование эскиза (эскизного проекта);

- проектирование и экспертиза проектов строительства;

- осуществление строительно-монтажных работ;

- приемка и ввод в эксплуатацию построенного объекта.

Примечательно, что Казахстан заметно улучшил свои позиции в рейтинге Doing Business по показателю «Получение разрешений на строительство» в 2016 году в сравнении с 2015 годом (поднявшись с 92-го на 22-е место) благодаря проведенным реформам по упрощению процедур в сфере строительства.

Кыргызская Республика

Строительная деятельность в Кыргызской Республике подлежит лицензированию и требует получения разрешений. Лицензии на строительство выдаются уполномоченным органом архитектуры и строительства.

Разрешения на строительство выдаются в зависимости от местонахождения возводимого объекта. Разрешения на строительство выдаются лицу или компании, имеющей законное право собственности или пользования землей, которая будет использована для строительства.

В связи со структурными преобразованиями в Правительстве Кыргызской Республики Государственное агентство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства и Государственная инспекция по экологической и технической безопасности (надзорный орган) осуществляют и реализуют следующие функции:

- надзорный орган регистрирует выданные разрешения на строительство;

- проводит поэтапные инспекции строящихся объектов с составлением документа (акта) о соответствии выполненных работ проекту и техническим регламентам;

- после завершения строительства объекта инспекция утверждает соответствие построенного объекта проекту, градостроительным регламентам и т. д. в виде акта, который является для заказчика-застройщика (инвестора) основанием для приемки объекта в эксплуатацию.

Экономический барьер для строительных компаний связан с капитальными затратами, которые необходимо иметь до начала строительства объекта.

Одним из барьеров для строительных компаний является размещение участков застройки вдали от существующих инженерных коммуникаций и транспортной инфраструктуры. В этой связи строительные компании несут дополнительные затраты по их устройству, что также влияет на себестоимость жилья.

Несмотря на появление огромного количества различного рода строительных фирм и организаций, их отношения с клиентами при строительстве многоквартирных домов не регулируются, поскольку в Кыргызской Республике отсутствует закон о долевом строительстве, устанавливающий гарантии защиты прав и имущества участников долевого строительства.

Принятие закона о долевом строительстве позволит регулировать отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства.

В целях улучшения инвестиционного климата и привлечения инвестиций в сферу строительства, оптимизации разрешительной системы в сфере строительства путем внедрения принципа «единого окна», сокращения сроков и стоимости услуг, оказываемых органами Государственного агентства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Правительстве Кыргызской Республики, постановлением Правительства Кыргызской Республики от 30 мая 2008 года № 252 утверждено Положение о порядке выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости и порядке приемки в эксплуатацию завершающих строительство объектов в Кыргызской Республике.

Положение регламентирует порядок и процедуры выдачи разрешительных документов на проектирование, строительство и иные изменения объектов недвижимости уполномоченными органами по принципу «единого окна», которые включают:

- выдачу архитектурно-планировочных условий на проектирование объекта; согласование и экспертизу проектной документации;

- выдачу разрешений на строительство, а также регламентирует порядок приемки в эксплуатацию завершающих строительство объектов.

Принцип «единого окна» предусматривает обеспечение органом архитектуры и строительства координации и взаимодействия с другими уполномоченными органами с целью получения дополнительных условий, согласований, заключений, необходимых для выдачи разрешительного документа.

Право на строительство и проведение иных строительных изменений объектов недвижимости получают физические и юридические лица, имеющие права собственности, аренды, срочного (временного) или бессрочного пользования на земельные участки и иные объекты недвижимости в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Разрешительные документы на проектирование и строительство выдаются территориальным органом архитектуры и строительства в два этапа по принципу «единого окна» (кроме разрешительных документов, которые выдаются в упрощенном порядке).

Следует отметить, что инженерно-технические службы, являющиеся субъектами естественных монополий, несут административную и материальную ответственность, предусмотренную законодательством Кыргызской Республики, за необоснованный отказ в предоставлении оказываемых ими услуг, а также причинение убытков физическим и юридическим лицам, в том числе путем необоснованного завышения цены (тарифа) за оказываемые услуги.

Республика Молдова

На основе анализа ситуации по данному сектору, изучения существующих регламентаций и опроса предприятий, осуществляющих деятельность на первичном рынке жилья, были выявлены следующие барьеры и проблемы, связанные:

с получением градостроительного сертификата и разрешения на строительство. Во многих случаях эти документы не выдаются в установленные действующим законодательством сроки из-за значительных расхождений при толковании и применении законодательных норм на разных уровнях. Существуют ситуации, когда после выдачи разрешение может быть самовольно отозвано органом местного публичного управления;

доступом к финансовым ресурсам, а именно: невыгодные условия предоставления банковских кредитов, повышенные проценты по ним либо даже отказ банков предоставить кредиты из-за высокой стоимости недвижимых инвестиций, срока возмещения и риска.

Существенной проблемой в данном секторе является отсутствие приспособленных для строительства участков, присоединенных к необходимым сетям, а на участках, как правило, находятся разные строения, которые необходимо устранить, что означает дополнительные расходы и более долгие периоды строительства.

Одновременно со вступлением в силу Кодекса о градостроительстве и строительстве Республики Молдова определенные административные барьеры, выявленные на первичном рынке жилья, должны быть устранены путем:

- 1) введения более четких правил и объединения регламентаций в области строительства в единый нормативный акт;
- 2) упрощения процедуры получения разрешения на строительство и сокращение пакета актов, необходимых для его получения;

3) введения системы нормативных документов в строительстве, согласованных с требованиями Европейского союза, в целях устранения недоработок в процессе проектирования и выполнения строительных работ;

4) обеспечения оптимизации процедур авторизации и приема строительных работ посредством включения документации, связанной с завершением строительных работ в единую процедуру.

Российская Федерация

По итогам опросов хозяйствующих субъектов были зафиксированы следующие барьеры входа на товарный рынок:

административные барьеры, возникающие при получении разрешительных документов (разрешения на строительство, ввод объекта в эксплуатацию, подключение к инженерным коммуникациям) и связанные с длительностью процедуры, несоблюдением сроков рассмотрения заявлений на получение разрешительных документов;

недостаточное количество земельных участков, подготовленных для строительства доступного жилья (свободных от строений, лесонасаждений и т. д. с проведенным межеванием, доступом к инженерным сетям, транспортным магистралям, объектам социально-культурного назначения);

трудности в получении технических условий подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения вновь возводимых жилых домов по причине отсутствия у энергоснабжающих организаций резервов мощности, а также обременения застройщика обязательствами по самостоятельному строительству сетей в целях получения доступа к необходимым мощностям;

высокая плата за подключение объектов капитального строительства к городским сетям инженерно-технического обеспечения (теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения);

удорожание кредитных ресурсов для организаций-застройщиков (процентные ставки, страхование, требования к залоговому обеспечению).

Проблема также состоит в том, что нормотворческая деятельность в субъектах Российской Федерации и на уровне муниципальных образований могла привести к ситуации, когда реальное количество процедур в строительстве доподлинно не известно, не известны также для широкого круга лиц порядки и правила их прохождения, особенно при входе предпринимателей на новые территории.

В настоящее время Правительством Российской Федерации при участии правительств г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга запущен эксперимент по переводу услуг по подключению к сетям в электронный вид на основе единой заявки.

Кроме того, Правительством Российской Федерации утверждены целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации, включая целевую модель «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование». Ее реализация позволит обеспечить в регионах единую для всей страны практику правоприменения в сфере строительства, обеспечит сокращение сроков получения разрешения на строительство многоквартирного жилого дома, перечня процедур, а также усиление контроля за работой регионов по обеспечению прозрачности и доступности информации в градостроительной сфере.

Одной из основных задач внедрения целевой модели является обеспечение соблюдения органами власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности при предоставлении государственных (муниципальных) услуг, необходимых для получения разрешения на строительство многоквартирного жилого дома.

В апреле 2014 года в статьи 2 и 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации были внесены поправки, которыми к основным принципам законодательства о градостроительной деятельности отнесли, помимо прочего, единство требований к порядку осуществления взаимодействия субъектов градостроительных отношений.

Данная работа была предусмотрена в рамках совершенствования регуляторной среды в «дорожной карте» от 29 июля 2013 года по совершенствованию правового регулирования градостроительной деятельности и улучшению предпринимательского климата в сфере строительства (постановление Правительства Российской Федерации № 1336-р).

Задачей мероприятия было исключение практики установления субъектами Российской Федерации дополнительных процедур, не предусмотренных федеральным законодательством, поскольку во многих регионах России нормативные акты требуют корректировки в целях устранения противоречий Градостроительному кодексу, который не допускает установления обязанности осуществления процедур, не предусмотренных исчерпывающими перечнями процедур в сферах строительства.

Снижение административных барьеров с целью развития конкуренции в строительной отрасли также является одним из приоритетов ФАС России.

С 10 января 2016 года в связи со вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 года № 250-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ФАС России рассматривает жалобы в отношении уполномоченных органов власти в сфере градостроительных отношений и организаций, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей.

ФАС России и ее территориальные органы рассматривают жалобы на нарушения, которые могли быть допущены при осуществлении процедур,

включенных в исчерпывающие перечни в сферах строительства, утверждаемые Правительством Российской Федерации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Несмотря на то, что за 2017 год жалоб поступило больше, чем за 2016 год, механизм административного обжалования в строительстве не заработал в полной мере.

По результатам анализа факторов, препятствующих развитию института административного обжалования в строительстве, установлены следующие:

низкий уровень информированности хозяйствующих субъектов о возможности обжалования в антимонопольный орган процедур в строительстве;

отсутствие возможности обжаловать действия органов власти по таким основаниям, как незаконный отказ в приеме документов и заявлений, а также предъявление к заявителю или документам требований, не предусмотренных нормативными правовыми актами;

исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства (за исключением жилищного строительства) вступили в силу только в 2017 году;

опасения участников строительного рынка конфликтовать с уполномоченными органами и, как следствие, столкнуться с административным давлением в дальнейшем.

Так, в 2016 году рассмотрению подлежали жалобы лишь на процедуры в сфере жилищного строительства. В апреле 2014 года Правительством Российской Федерации был утвержден перечень процедур для жилищного строительства, и, по данным Агентства стратегических инициатив⁸, 84 % предпринимателей из 334 опрошенных респондентов, осуществляющих деятельность в сфере жилищного строительства, о нем знают, при этом 96 % осведомлены о наличии реестра описаний процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, размещенный на сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, 53 % респондентов, занимающихся возведением объектов жилищного назначения, считают, что принятый исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства требуется сократить.

При этом все респонденты положительно оценили утверждение перечня для жилищного строительства и считали необходимым принять подобный перечень для прочих отраслей строительства.

В 2017 году вступили в силу новые перечни, разработанные Минстроем России совместно с ФАС России.

Перечни в сферах строительства

Сферы	Постановление Правительства Российской Федерации	Дата вступления в силу
-------	--	------------------------

⁸ www.инвестклимат.пф/roadmaps/stroitelstv01/#tab_3.

Жилье	от 30 апреля 2014 года № 403	30 октября 2014 года (с изменениями от 24 января 2017 года)
Вода	от 7 ноября 2016 года № 1138	16 мая 2017 года
Электричество	от 27 декабря 2016 года № 1504	29 июня 2017 года
Нежилые объекты	от 28 марта 2017 года № 346	30 сентября 2017 года
Тепло	от 17 апреля 2017 года № 452	25 октября 2017 года

ФАС России и ее территориальные органы проводят работу по информированию участников рынка строительства о механизме обжалования административных процедур в строительстве.

С целью расширения перечня оснований для обжалования актов и (или) действий (бездействия) органов власти в сфере градостроительных отношений в части незаконного отказа в приеме документов и предъявления не предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами требований к документам и заявителю ФАС России разработан проект Федерального закона «О внесении изменений в статью 18¹ Федерального закона «О защите конкуренции». В настоящее время законопроект находится на рассмотрении в Правительстве Российской Федерации.

Республика Таджикистан

Несмотря на рост объема ввода жилья и другие положительные перемены, происходящие в жилищном строительстве, спрос на жилье огромен. Намечившаяся тенденция улучшения структуры строящегося жилья и качественных характеристик жилых помещений пока не соответствует платежеспособному спросу населения.

Необходимо подчеркнуть, что Правительством Республики Таджикистан принимаются необходимые решения по созданию дополнительных условий для наращивания объемов жилищного строительства. Развивается строительство многоэтажных жилых домов улучшенной планировки с учетом национального колорита. Общая площадь однокомнатной квартиры в таких домах составляет в среднем более 50 кв. м, стоимость 1 кв. м колеблется от 350 до 600 долларов США (без отделки).

В целом можно выделить следующие основные проблемы строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья в республике, нерешенность которых негативно влияет на улучшение жилищных условий граждан Республики Таджикистан:

необходимость дальнейшего совершенствования действующей нормативно-правовой базы, регулирующей развитие жилищной сферы в направлении стимулирования роста объемов жилищного строительства, направленного на строительство доступного и комфортного жилья;

потребность в систематизации и четком структурировании законодательной базы по осуществлению всех этапов строительства

(реконструкции) доступного и комфортного жилья, определении достаточных мер его государственной поддержки, включая прямые (бюджетное финансирование) и косвенные (налоговые льготы, государственные гарантии и т. д.) механизмы, а также совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей комфортность жилищных условий населения;

ограниченный платежеспособный спрос при строительстве (реконструкции) жилья, неразвитость рынка доступного и комфортного жилья;

недостаточность таких финансовых механизмов, как система жилищных строительных сбережений, а также арендного жилья;

недостаток информации о комплексной оценке жилищных условий населения в регионах, различных населенных пунктах и оценке происходящих изменений в жилищной сфере по повышению доступности и комфортности жилья, а также сведений для банков и небанковских кредитных организаций, частных инвесторов об объектах вложения капитала в жилищной сфере.

Таким образом, барьеры на рынке строительства доступного жилья в государствах – участниках СНГ обусловлены спецификой правового регулирования, а также действиями органов власти в сфере градостроительных отношений, хозяйствующих субъектов, эксплуатирующих инженерные сети. Также отмечены экономические барьеры.

Степень благоприятности ведения бизнеса находит свое отражение в рейтинге Группы Всемирного банка «Ведение бизнеса» (DoingBusiness). Ниже приведены сведения о занимаемых государствами – участниками СНГ местах по показателю «Получение разрешения на строительство» за 2015 и 2016 годы, а также за первое полугодие 2017 года.

Рейтинг государств – участников СНГ по показателю «Получение разрешения на строительство»

Годы	Армения	Беларусь	Казахстан	Кыргызстан	Молдова	Россия	Таджикистан
2015	62	34	92	20	170	119	152
2016	81	28	22	32	165	115	162
Первое полугодие 2017	89	22	52	31	165	115	136

Согласно данным Группы Всемирного банка «Ведение бизнеса» данный индикатор отражает общее число процедур, время и денежные затраты, необходимые для строительства помещения, включая получение всех необходимых лицензий и разрешений, предоставление всех необходимых документов, запрос и прохождение всех полагающихся проверок, а также подключение к инженерным сетям. В 2017 году введен новый показатель – индекс качества строительного контроля, который проводит оценку качества регулирующих актов, касающихся строительства, эффективности контроля за качеством и механизмов безопасности, режимов по ответственности и

страхованию, а также требований к уровню профессиональной квалификации. Последний этап сбора данных по проекту завершился в июне 2017 года.

Показатель «удаленности от передового рубежа» определяет «точку отсчета» и дистанцию до лучшей регуляторной практики, показывая разрыв между каждой экономикой и лучшим результатом по каждому индикатору, а также порядковый номер экономики.

**Количество процедур, времени и денежные затраты,
необходимые для строительства помещения,
индекс качества строительного контроля**

Показатели	Армения	Беларусь	Казахстан	Кыргызстан	Молдова	Россия	Таджикистан
Показатель «удаленность от передового рубежа» – лучшей регуляторной практики	67,99	78,34	73,3	76,85	51,98	65,25	61,21
Получение разрешений на строительство, рейтинг	89	22	52	31	165	115	136
Количество процедур	19	16	19	11	28	14,4	25
Срок, дней	98	115	123	142	276	239,4	182
Стоимость, % предполагаемой стоимости объекта – 50-кратный размер годового дохода страны на душу населения	0,9	0,7	1,9	1,7	1,6	1,3	2
Индекс качества контроля в строительстве (0–15)	8	13	13	11	12	10	12

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Результаты проведенного исследования практики регулирования рынка доступного жилья и развития конкуренции в государствах – участниках СНГ позволяют констатировать следующее.

1. Рынок доступного жилья государств – участников СНГ является динамично развивающимся сектором экономики, для которого характерны идентичные проблемы развития. Учитывая высокую социальную значимость,

рынок жилья в значительной мере контролируется и регулируется государством. Большая доля участия государства и бюджетное субсидирование некоторых категорий населения являются одними из характерных черт рынка жилья.

2. На развитие строительной отрасли в первую очередь прямое влияние оказывает правовая база, обеспечивающая необходимые условия для справедливой конкуренции. В государствах – участниках СНГ приняты во многом схожие законы, определяющие деятельность в области строительства, земельных отношений, покупки и продажи недвижимости и регистрации прав на имущество. Они устанавливают полномочия государственных органов в отношении регулирования рынка строительства доступного жилья и государственной поддержки в приобретении указанного жилья.

Вместе с тем необходимо дальнейшее совершенствование действующей нормативно-правовой базы, направленное на стимулирование роста объемов доступного жилья.

3. Сложности развития конкуренции в этой области во многом объясняются существенным и не всегда эффективным государственным регулированием рынка и большой долей участия государства в качестве субъекта хозяйствования на данных рынках.

Избыточные административные процедуры способны снизить привлекательность территорий для потенциальных инвесторов, прежде всего для малого и среднего бизнеса. Отдельные акты и действия органов власти, уполномоченных на принятие решений в вопросах строительства, а также хозяйствующих субъектов, эксплуатирующих инженерные сети, способны в конечном счете влиять на уровень конкуренции, приводить к ее ограничению.

4. В государствах – участниках СНГ укрепляются позиции крупных строительных компаний на фоне развивающегося индивидуального строительства. Хотя другие строительные организации занимают около половины рынка, но они проигрывают в рыночной конкуренции крупнейшим строительным корпорациям.

5. Одним из сдерживающих факторов роста обеспеченности населения жильем является его высокая стоимость. Наибольшая доля затрат в структуре себестоимости жилья приходится на строительно-монтажные работы и строительные материалы. На втором месте, как правило, находятся затраты на строительство, подключение внешних сетей и приобретение прав на земельные участки.

6. Важными задачами являются контроль качества строительной продукции и возводимого жилья и соблюдение нормативных сроков строительства. Для решения данных задач введена аттестация специалистов и организаций строительного комплекса, предусмотрены дополнительные меры ответственности застройщиков за качество и соблюдение нормативных сроков строительных работ.

7. Ввиду недостаточности доходов у отдельных групп населения для решения ими жилищного вопроса привлекаются средства системы государственной поддержки. Одним из приоритетных направлений является обеспечение полноценного функционирования механизма ипотечного кредитования.

8. Одним из факторов, определяющих специфику строительного рынка государств – участников СНГ, является процедура проведения подрядных торгов и переговоров, а также закупок товаров, работ и услуг при строительстве объектов жилья. Важными критериями при проведении процедур закупок являются стоимость объекта и сроки его строительства.

9. Дополнительными факторами, влияющими на рынки жилья в ряде государств – участников СНГ, являются эксклюзивные соглашения на строительство, отсутствие прозрачности конкурсов, несовершенство процедур лицензирования и выдачи патентов, отсутствие должного надзора за соблюдением требований к строительству, незаконное использование природных ресурсов, манипуляции критериями качества жилья со стороны недобросовестных строителей и др.

В целях обеспечения единства подходов в решении задач развития рынка доступного жилья в государствах – участниках СНГ предлагается:

1. Осуществлять на регулярной основе мониторинг и оценку деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления на предмет соблюдения ими требований законодательства, запрещающих принимать акты и осуществлять действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в части установления административных процедур в сфере жилищного строительства.

2. Обратить особое внимание на деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления, связанных с передачей прав в отношении земельных участков хозяйствующим субъектам с государственным и муниципальным участием, а также проведением торгов на право заключения договора (контракта) на строительство жилья (в том числе соответствия процедуры законодательству), на предмет соблюдения требований антимонопольного законодательства, в том числе связанных с согласованными действиями, и законодательства о закупках.

3. Проводить работу по совершенствованию нормативно-правовой базы в области жилищной политики, включая разработку механизмов функционирования системы жилищных строительных сбережений и совершенствования системы ипотечного кредитования, с учетом лучшей международной практики и опыта государств – участников СНГ.

4. Разработать на региональных уровнях программы комплексного развития малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, включая создание консультационных центров, оказывающих услуги компаниям,

внедряющим инновационные материалы и конструкции в секторе малоэтажного и индивидуального домостроения (на примере опыта Беларуси).

5. С целью снижения барьеров входа на рынки хозяйствующим субъектам своевременно обеспечивать создание инженерной и транспортной инфраструктуры к жилым домам, в том числе на основе государственно-частного партнерства.

6. Внедрить автоматизированную информационную систему государственного земельного кадастра (на примере опыта Казахстана) с целью обеспечения свободного доступа населения («публичная кадастровая карта») к информации о наличии свободных земельных участков (с отражением места расположения, целевого назначения и пр.), что обеспечит гласность и прозрачность предоставления земельных участков для жилищного строительства, соответственно, увеличит число участников данного рынка, обеспечит конкуренцию и, как следствие, приведет к снижению стоимости жилья.

7. Увеличивать число отечественных предприятий по производству строительных материалов, в том числе новых производств по их выпуску, развивать конкуренцию в сфере реализации строительных материалов, что приведет к удешевлению строительства.

Для прозрачности ценообразования осуществлять реализацию основных строительных материалов через товарные биржи.

8. Для преодоления дефицита земельных участков эффективно использовать застроенные территории и пустующие участки внутри городских границ. Строительство жилья в рамках реновации застроенных территорий также будет способствовать выбытию старого жилищного фонда.

9. Развивать механизмы формирования рынка арендного жилья, создавая необходимую правовую базу (на примере опыта России). Предусматривать создание нового типа паевых фондов – фонда арендной недвижимости.

10. Осуществлять замещение средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан.

11. Снижать административные барьеры, в том числе путем сокращения и упрощения административных процедур в строительстве.

12. Разработать необходимые меры с целью уменьшения последствий использования необоснованно выданных лицензий, приводящих к продлению монопольного положения отдельных строительных компаний.

13. Предусмотреть развитие института обоснования инвестиций и информационного моделирования в строительстве (BIM-технология), позволяющего осуществлять автоматизированное проектирование объектов с использованием классификатора строительных ресурсов, сметных нормативов, нормативно-технических документов и нормативов градостроительного

проектирования, с возможностью управлять эксплуатацией здания до стадии сноса с учетом предельных затрат.

14. Осуществить информатизацию строительной отрасли, а также перевод всех юридически значимых действий участников градостроительных отношений в электронную форму.

15. Оптимизировать взаимодействие застройщиков с регулирующими и контрольными органами, сетевыми организациями, сократить сроки прохождения разрешительных процедур, что приведет к сокращению соответствующих расходов в себестоимости жилья.

16. Унифицировать процедуры обязательных торгов в рамках действующего законодательства, вне зависимости от объекта торгов, что предполагает обязательность размещения информации о торгах на едином сайте, создать единый перечень электронных площадок и унифицированных требований к их работе, закрытый перечень требований к участникам торгов, заявкам, оснований для отказа в допуске к торгам.

Вопросы, связанные со специфическими особенностями отдельных видов имущества и имущественных прав, урегулировать в рамках отраслевого законодательства и предусматривать возможность установления специальных требований к участникам таких торгов, форме проведения торгов и др.

17. Разработать унифицированную, открытую и доступную систему нормативно-технических документов, предъявляющих требования к объектам капитального строительства, в том числе к жилым.

18. Использовать банки данных проектов повторного применения и цифровых библиотек типовых элементов и конструкций, что позволит сократить сроки проектирования и экспертизы, повысить качество проектных решений, снизить затраты на проектирование.

19. Осуществлять проведение антимонопольными органами государств – участников СНГ совместных расследований в отношении деятельности транснациональных строительных компаний.

20. Принять меры по недопущению недобросовестной конкуренции путем распространения недостоверной информации о предлагаемых объектах жилья, в том числе недостоверной рекламы.

Представляется целесообразным рекомендовать заинтересованным министерствам и ведомствам государств – участников СНГ при разработке и реализации программ жилищного строительства учитывать выводы и предложения, содержащиеся в настоящем Докладе, а Межгосударственному совету по антимонопольной политике продолжить работу по обеспечению равных возможностей при развитии и совершенствовании регулирования рынка строительства объектов жилья.