

# **Антикризисные меры в жилищном строительстве, март 2022 года**

**Надежда Орлова,**  
заместитель руководителя аппарата НОЗА

## Преодоление негативных тенденций Антикризисные меры

### Правительство объявило следующие меры финансовой поддержки:

- 269,2 млрд руб на сохранение всех видов **Льготных ипотек** (семейная, сельская, дальневосточная и льготная ипотека)  
*Новые параметры льготной ипотеки: ставка- 12%; потолок кредита 6 млн для регионов, 12 млн – М, МО, Спб, ЛО.*
- 35 млрд руб. на компенсацию части **процентной ставки по проектному финансированию**. Субсидируемая ставка – 15%

## Преодоление негативных тенденций Антикризисные меры

### 58 ФЗ приняты следующие антикризисные меры:

- Ускорен процесс оформления разрешительной документации на строительство
- Сокращен срок проведения публичных слушаний
- Сокращен срок предоставления ЗУ под строительство
- Исключена повторная проверка госрегистратором прав на землю и соблюдения требований к ограничению использования земли после получения РВ
- Отменены торги для продления договоров аренды гос./мун. имущества. Снижение арендной платы по таким договорам составит до 1 рубля

## Преодоление негативных тенденций Принятые законодательные решения

### 46-ФЗ Правительство РФ наделено полномочиями в 2022 году:

- Смягчать **применение неустоек** (иных финансовых санкций) за неисполнение обязательство по ДДУ;
- Смягчать **включение в реестр проблемных объектов**;
- Упрощать **передачу объекта дольщику**;
- **Раскрытие счетов эскроу** (планируется после получения ЗОС);

## Преодоление негативных тенденций Особенности передачи объекта

### ПП РФ 442 установлены особенности передачи объекта долевого строительства (ОДС) участнику долевого строительства с 23.03.2022 по 31.12.2022

- Исключено применение закона о защите прав потребителей к отношениям, связанным с передачей ОДС участнику долевого строительства – гражданину;
- Допускается изменение срока передачи отдельного ОДС после получения РВ по соглашению сторон без внесения изменений в ПД ;
- Допускается взаимодействие застройщика с дольщиками по e-mail с использованием УКЭП застройщика (сообщение о завершении строительства, предложение об изменении ДДУ в части срока передачи);

# Преодоление негативных тенденций

## Особенности передачи объекта

### Особенности передачи ОДС

- Вводится понятие «акт осмотра», который составляется при обнаружении существенных нарушений требований к качеству ОДС или при наличии разногласий в отношении перечня несущественных нарушений;
- Закреплены требования к специалисту, участвующему в проведении осмотра ОДС при приемке:
  - Специализация - организация архитектурно-строительного проектирования/строительства;
  - Квалификация подтверждена в НРС;
  - Действующий трудовой договор с лицом, которое является членом СРО

# Преодоление негативных тенденций

## Особенности передачи объекта

### Особенности передачи ОДС

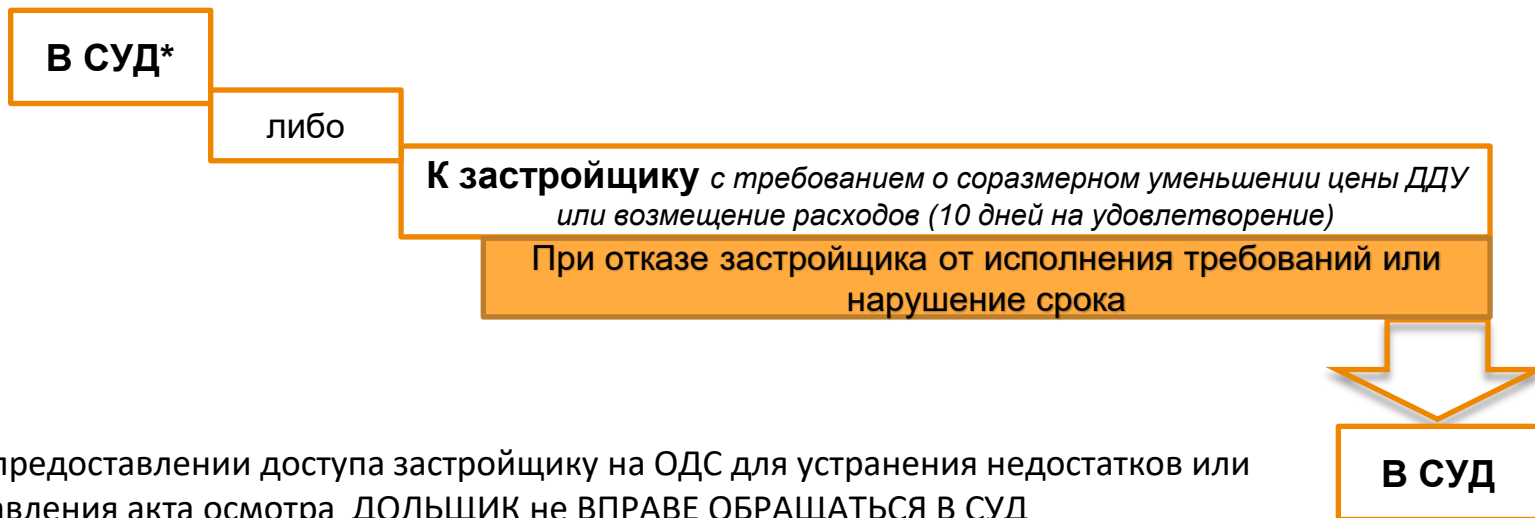
- При **существенных нарушениях качества ОДС** дольщик вправе отказаться от подписания акта приемки и предъявить одно из требований:
  - ❑ *безвозмездно устранить выявленные недостатки*
  - ❑ *отказаться от исполнения ДДУ и потребовать возврат денежных средств*
- При **отступлениях от условий ДДУ и иных обязательных требований**, которые делают непригодным для предусмотренного ДДУ использования ОДС дольщик обращается к застройщику с требованием:
  - ❑ *безвозмездного устранения выявленных недостатков*
- **Застройщик обязан** безвозмездно устранить недостатки в срок не более **60 календарных дней** со дня подписания передаточного акта (акта осмотра, в случае существенных недостатков)

# Преодоление негативных тенденций

## Особенности передачи объекта

### Особенности передачи ОДС

При отказе застройщика **устранить недостатки** либо **при нарушении 60-дневного срока\*** их устранения дольщик обращается:



\*при не предоставлении доступа застройщику на ОДС для устранения недостатков или для составления акта осмотра **ДОЛЬЩИК не ВПРАВЕ ОБРАЩАТЬСЯ В СУД**



## Преодоление негативных тенденций

### Особенности передачи объекта

#### Порядок приемки ОДС с участием специалиста

- Дата проведения осмотра с участием специалиста согласовывается с застройщиком не ранее 3 и не позднее 5 рабочих дней со дня возникновения разногласий по перечню недостатков ОДС
- При приемке ОДС присутствуют: застройщик, дольщик и уполномоченные представители
- Не позднее 3 рабочих дней с момента просмотра дольщик направляет застройщику акт осмотра, включающий:
  - Дату осмотра;*
  - ФИО специалиста;*
  - Сведения квалификации специалиста;*
  - Информацию о наличии или отсутствии нарушений установленных требований.*

*\*Если иное не предусмотрено соглашением между застройщиком и дольщиком застройщик возмещает дольщику расходы по оплате услуг специалиста*

ЕРЗ.РФ создал телеграмм канал для ТОП-менежеров застройщиков

# ERZanticrizis

На канале:

- регулярно обновляется сводная таблица антикризисных мер
- размещаются нормативные акты антикризисного содержания

# Преодоление негативных тенденций

## Импортозамещение

Застройщики отмечают проблемы с поставкой ряда позиций (насосы, котлы, лифты и пр.)

НОСТРОЙ организовал работу по формированию каталога импортозамещения

### Мониторинг ситуации в строительной отрасли



[🏠 → Главная](#) / [НОСТРОЙ](#) / [Оперативный штаб по мониторингу и контролю ситуации в строительной отрасли](#)  
/ [Мониторинг ситуации в строительной отрасли](#)

Информацию о ситуации в строительной отрасли можно направить по следующим формам:

- [Цены на строительные материалы](#)
- [Мониторинг применения импортных строительных ресурсов \(материалы, оборудование, машины и механизмы\) в строительстве на территории РФ](#)
- [Изменение цены контракта в рамках постановления Правительства РФ от 09.08.2021 №1315 в связи с ростом стоимости строительных материалов](#)
- [Финансирование исполнения государственных \(муниципальных\) контрактов](#)
- [Финансирование проектов жилищного строительства, в том числе проектов КРТ](#)
- [Кадровое обеспечение строительной отрасли](#)
- [Сообщение о иных проблемных фактах в строительной отрасли](#)

# Спасибо за внимание

[k.v.holopik@asnoza.ru](mailto:k.v.holopik@asnoza.ru)

**Кирилл Холопик,**  
руководитель аппарата НОЗА,  
руководитель портала EP3.РФ