



**ОБЩЕРОССИЙСКОЕ
МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ
«РОССИЙСКИЙ СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ»**

Резолюция

Открытого заседания Комитета по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий

Дата мероприятия: 16 мая 2023 года (12.00 – 14.00)

Место проведения: г. Москва, ул. Коровий вал, д.9

Формат мероприятия: очно-заочный

Тема: «Инвестиционная деятельность в сфере жилищного строительства. Факторы риска»

Председательствующий: Федорченко Максим Владиславович, председатель Комитета, вице-президент Российского Союза строителей, координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу

Заслушав и обсудив выступления председателя Комитета **М.В. Федорченко**, заместителя директора Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России **О.А. Дашковой**, заместителя директора Департамента комплексного развития территорий Минстроя России **М.Е. Галя**, представителя Фонда развития территорий **И.А. Погребняк**, вице-президента НОСТРОЙ **А.М. Мороза**, председателя Комитета НОСТРОЙ по административным процедурам в строительстве **Л.Е. Бандорина**, заместителя генерального директора MR Group **А.Р. Кирсанова**, заместителя директора по градостроительной политике и внешним связям ГК «Пионер» **Д.В. Новикова**, председателя Комитета РСС по малоэтажному жилищному строительству **К.Ю. Пороцкого**, генерального директора ООО «Северо-Западная энергоресурсная Компания» **Д.А. Яковенко** участники заседания отмечают следующее.

В настоящее время достигнут высокий уровень взаимодействия строительного сообщества с федеральными и региональными органами исполнительной власти, ДОМ.РФ, Фондом развития территорий, что позволило принять эффективные решения по поддержке строительной отрасли, повышению инвестиционной активности в сфере жилищного строительства, в том числе при реализации проектов комплексного развития территорий (далее – КРТ).

Минстрой России проводит эффективную работу по оптимизации исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований,

необходимых для строительства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2021 № 2490. В настоящее время указанный перечень сокращен с 1168 до 699 позиций. Проводится работа по введению электронного Реестра обязательных документов и согласований, который войдет в состав федеральной ГИС «Стройкомплекс.РФ».

Принимаются меры по увеличению объемов жилищного строительства, реализуемых в рамках проектов КРТ. Обеспечена открытость и доступность информации о торгах на право заключения договоров о КРТ на всей территории Российской Федерации. Фондом развития территории принимаются меры, направленные на увеличение объемов финансирования при расселении из аварийного жилищного фонда.

Вместе с тем остаются ряд факторов, снижающих инвестиционную активность в сфере жилищного строительства, в том числе при реализации проектов КРТ жилой застройки. Так, до настоящего времени не принят законопроект, подготовленный Минстроем России, по совершенствованию правового регулирования в сфере КРТ. Отсутствует возможность комплексного финансирования проектов КРТ жилой застройки, в границах которой расположены дома, признанные аварийными в различные периоды. Не предусмотрено государственное финансирование расселения аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 2022 года, и ветхого аварийного жилищного фонда. Программы финансовой поддержки Фонда развития территорий не синхронизированы с программами «Инфраструктурного меню» в рамках конкретных проектов КРТ. В субъектах РФ применяются различные подходы при применении механизма КРТ, в частности по таким вопросам, как выработка критериев для включения объектов ИЖС в границы территории КРТ, предоставление льгот для застройщиков, реализующих проекты КРТ и др. Не применяется на практике установленный Налоговым кодексом Российской Федерации налоговый вычет в размере до 80% от затрат, которые застройщики понесли при создании объектов инфраструктуры.

Проблемные вопросы возникают при комплексном малоэтажном жилищном строительстве. В настоящее время банки не готовы предоставлять проектное финансирование в этом секторе жилищного строительства в связи с отсутствием соответствующих стандартов и методик оценки рисков. Кроме того, в отношении малоэтажного строительства к застройщикам предъявляются повышенные требования к размеру собственных средств, а также установлен повышенный коэффициент покрытия заемных средств свободными денежными потоками (LLSR). Также не урегулирован вопрос о порядке получения разрешения на строительство малоэтажных жилых комплексов. В отношении таких объектов отсутствует государственное финансирование по программе «Стимул». Все это

приводит к низкой инвестиционной активности на рынке комплексного индивидуального жилищного строительства.

Одним из факторов риска в сфере жилищного строительства является нестабильный платежеспособный спрос. Решения Банка России, принятые в феврале-марте 2023 года, увеличивают размер нормативов резервирования банков, а также вводятся надбавки к коэффициенту риска по ипотечным кредитам на рынке долевого строительства, что может существенно снизить доступность ипотечного кредитования. По предварительным оценкам объем продаж на первичном рынке жилья может снизиться на 30%.

Существенные риски для инвестиционной деятельности на застроенных территориях создают имеющиеся факты изъятия в государственную или муниципальную собственность приватизированных земельных участков, расположенных под объектами капитального строительства, которые были выкуплены собственниками таких объектов в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса РФ.

Для Сибирского федерального округа и северных регионов характерна проблема невозможности выдачи заключения о соответствии построенного объекта жилищного строительства без проведения работ по благоустройству территорий. Указанные работы невозможно провести в зимний период, который в этих регионах длится, как правило, с октября по май месяц. Таким образом ввод объектов в эксплуатацию затягивается, что существенно увеличивает затраты застройщиков и задерживает передачу объектов долевого строительства гражданам.

В настоящее время не исключены полностью условия, при которых возможно нарушение графиков строительства по независящим от застройщиков причинам. Прекращение с 1 июля 2023 года моратория на привлечение застройщиков к ответственности за нарушение сроков строительства может привести к существенным затратам на выплату штрафных санкций.

Отсутствие установленной законом ответственности должностных лиц приводит к фактам предъявления к застройщикам избыточных требований при прохождении разрешительных процедур.

По итогам обсуждения участники заседания **приняли следующие решения:**

1. Просить Правительство Российской Федерации ускорить внесение в Государственную Думу разработанного Минстроем России законопроекта «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, об отмене отдельных положений Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34

Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», размещенного на портале regulation.gov (ID: 02/04/10-22/00132555), и направленного на совершенствование механизма КРТ.

2. Рекомендовать Минстрою России:

1) разработать порядок получения разрешения на строительство малоэтажных жилых комплексов и внести соответствующие изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК);

2) внести изменения в пункт 8 постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», устанавливающих, что в отношении объектов жилищно-гражданского назначения под этапом строительства понимается также комплекс работ по планировке, благоустройству, озеленению и освещению территории;

3) разработать проект федерального закона о внесении в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях специального состава: «Действия (бездействие) должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления либо иных организаций, осуществляющих функции указанных органов, которые выражены в требовании предоставления документов, сведений, материалов и согласований, не предусмотренных исчерпывающим перечнем, утвержденным в установленном законом порядке»;

4) при внедрении электронного Реестра обязательных документов и согласований, входящего в состав федеральной ГИС «Стройкомплекс.РФ», предусмотреть возможность заполнения и выдачи застройщику специальной формы, содержащей перечень документов и сведений, необходимых для прохождения разрешительных процедур, заверенных печатью и подписью должностного лица, в целях предотвращения истребования от застройщиков документов и сведений, не предусмотренных действующим законодательством;

5) усилить работу по разработке методических документов в области подготовки и реализации проектов КРТ, в том числе:

- единого порядка включения в границы территории КРТ объектов ИЖС;
- перечня рекомендуемых льгот для застройщиков, реализующих проекты КРТ;

- разъяснения по применению инвестиционного налогового вычета, предусмотренного подпунктом 5 пункта 2 статьи 286.1 Налогового кодекса Российской Федерации;

6) подготовить предложения в Правительство Российской Федерации о продлении до 1 января 2024 года моратория на начисление неустойки (пени) и

процентов, подлежащих уплате участнику долевого строительства при нарушении сроков строительства, введенного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2022 № 497;

7) при обсуждении и доработке законопроекта № 299053-8 «О соблюдении тишины и покоя граждан в Российской Федерации» поддержать предложения Комитета о целесообразности установления допустимого времени производства строительных работ законами субъектов Российской Федерации, а также предусмотреть, что действие закона не распространяется на проведение работ, приостановка которых невозможна по производственно-техническим условиям.

3. Рекомендовать Минстрою России совместно с Фондом развития территорий:

1) разработать порядок предоставления субсидий на возмещение или оплату расходов понесенных при расселении аварийных жилых домов, расположенных в границах КРТ жилой застройки, независимо от периода признания таких домов аварийными и внести соответствующие изменения в:

- Порядок подтверждения суммы финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ для предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, юридическим лицам, созданным субъектом РФ и обеспечивающим реализацию решения о КРТ, утвержденный решением правления ППК «Фонд развития территорий» от 05.06.2022, протокол № 2/49;

- Рекомендации по оценке возможности предоставления субъектом РФ при реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда субсидии лицам, заключившим договоры о КРТ жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, юридическому лицу, созданному субъектом РФ, на возмещение или оплату расходов на выполнение обязательств по созданию, либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам...» (приложение № 8 к приказу Минстрою России от 11.11.2021 № 817/пр);

2) продолжить работу по продвижению предложений о необходимости выделения финансирования на предоставление субсидий при расселении аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 2022 года и ветхого жилищного фонда.

4. Рекомендовать Минстрою России совместно с ДОМ.РФ и Фондом развития территорий разработать порядок комплексного финансирования проектов КРТ, предусматривающего субсидирование затрат не только на расселение аварийного и ветхого жилищного фонда, но и на строительство инженерной,

транспортной и социальной инфраструктуры за счет средств, предусмотренных программами федерального проекта «Инфраструктурное меню».

5. Просить Минстрой России совместно с Минфином России подготовить предложения о распространении программы «Стимул» на финансирование инженерной инфраструктуры при строительстве малоэтажных жилых комплексов.


6. Рекомендовать Комитету РСС по малоэтажному строительству (К.А. Пороцкий) при участии Комитета РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий (М.В. Федорченко) организовать совещание с Банком России при участии крупнейших кредитных организаций по вопросу изменения условий кредитования строительства малоэтажных жилых комплексов и по другим вопросам проектного финансирования при долевом строительстве.

7. Рекомендовать Комитету НОСТРОЙ по административным процедурам в строительстве (Л.Е. Бандорин) при участии Комитета РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий (М.В. Федорченко) подготовить обращение в уполномоченные органы исполнительной власти о недопустимости изъятия в государственную или муниципальную собственность приватизированных земельных участков, расположенных под объектами капитального строительства, которые были выкуплены собственниками таких объектов в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса РФ.

8. Комитету РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий (Д.В. Новиков) подготовить обращение президента Российского союза строителей в Банк России и Правительство Российской Федерации о необходимости снижения требований и регуляторной нагрузки на сектор ипотечного кредитования в целях повышения платежеспособного спроса на рынке жилой недвижимости.

9. Аппарату Российского союза строителей направить настоящую резолюцию в Государственную Думу РФ, Минстрой России, Фонд развития территорий, ДОМ.РФ.

Председатель Комитета,
вице-президент РСС



М.В. Федорченко