

НОСТРОЙ предложил стимулирующие меры для развития массового жилищного строительства в регионах России

Конференция «Массовое жилищное строительство: закон и рынок» состоялась на площадке Международного жилищного конгресса в Санкт-Петербурге в среду, 10 ноября. В мероприятии принял участие вице-президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), также являющийся вице-президентом Торгово-Промышленной Палаты Санкт-Петербурга Антон Мороз.

Антон Мороз свой доклад начал с актуальных показателей жилищного строительства и ключевых событий 2021 года, которые оказали прямое влияние на темпы жилищного строительства.

«В течение 2018-2019 застройщики делали все возможное, чтобы продать как можно больше площадей, тем самым спровоцировав общий рост цен на рынке. В конце 2019 – начале 2020 года правовое регулирование рынка стабилизировалось, одновременно было отмечено снижение цен продаж. Но в конце марта 2020 года были введены ограничительные меры в связи с пандемией коронавируса, дальнейший рост обусловлен экономическими последствиями преодоления пандемии оказали самое серьезное влияние на рост цен на квартиры в 2020 году», – объяснил он.

Отдельно Мороз остановился на сложившейся практике применения проектного финансирования, отметив, что по данным на конец октября 2021 года, доля объектов, которые строятся с привлечением средств граждан на счета эскроу продолжает увеличиваться и составляет на сегодняшний день 72,7% рынка. При этом уровень доступности проектного финансирования для

небольших региональных застройщиков, подчеркнул докладчик, остается низким. В связи с этим Антон Мороз озвучил меры, которые предлагает НОСТРОЙ для совершенствования регулирования проектного финансирования. В частности, это корректировка Положения Банка России 590-П и стандартизация кредитного продукта.

Вице-президент НОСТРОЙ отметил, что широкое распространение проектного финансирования в строительстве невозможно без снижения существующей высокой стоимости кредитования застройщиков в рамках него. Поэтому предлагается исключить все избыточные банковские комиссии и иные платежи, оптимизировав расходы застройщиков по обязательному перечню таких комиссий, и провести строительный аудит в целях подтверждения опыта генерального подрядчика и сметной стоимости строительства силами самих банков.

Кроме того, значительно повысить финансовую устойчивость застройщика, считают в нацобъединении, поможет досрочное/поэтапное раскрытие счетов эскроу.

Особая поддержка, по мнению вице-президента НОСТРОЙ, требуется небольшим региональным застройщикам в малых городах, для которых проектное финансирование низко доступно, а также поддержка низкомаржинальных проектов. Мороз при этом отметил, что определенные меры по поддержке последних приняты: было скорректировано постановление Правительства России № 629, в котором был определен порядок субсидирования ставки для застройщиков по проектному финансированию низкомаржинальных проектов жилищного строительства в отдельных субъектах РФ. Однако по официальной информации, размещенной на сайте АО «ДОМ.РФ», в период с 1 января по 12 октября 2021 года было одобрено лишь 23 низкомаржинальных проекта жилищного строительства в 9 субъектах.

В связи с тем, что у программы субсидирования, установленной этим постановлением, есть некоторые минусы, НОСТРОЙ вносит свои предложения по ее совершенствованию:

- увеличить предельную стоимость проектов жилищного строительства, которые могут участвовать в программе субсидирования (сейчас она не должна превышать 500 млн. рублей);
- распространить действие программы на все субъекты РФ (сегодня это только 49 регионов, где среднедушевые денежные доходы населения за I квартал 2020 года на 15% и более ниже среднедушевых доходов населения в целом по России);
- уточнить требования об отсутствии у застройщика неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах.

Среди ключевых факторов для развития строительства ИЖС в России назвал:

- синхронизацию планов развития территорий и инвестиционных программ PCO;
- комплексное развитие территорий ИЖС – при координации регионального оператора ИЖС;
- ориентацию инфраструктурных облигаций на сети для ИЖС;
- ориентацию программы «Стимул» на социальную инфраструктуру для ИЖС;
- вовлечение граждан в качестве соинвесторов: взаимодействие банков;
- изменение законодательства: выделение земли, оформление ИЖС, проектное финансирование, полномочия регионов;
- развитие ипотечного меню.

Вице-президент НОСТРОЙ констатировал, что в течение последнего года, видя тенденции и потенциал развития сегмента ИЖС в России, Правительство и кредитные организации стали уделять работе над развитием этого сегмента больше внимания. Например, банки развивают ипотечные продукты для индивидуального строительства – кредитование граждан при комплексной застройке ИЖС или при строительстве профессиональным подрядчиком уже

существует по сниженной ставке. Кроме того, подключение ИЖС к инженерно-техническим сетям будет осуществляться до стены дома – соответствующий закон принят в июне 2021 года. Ну и ко всему прочему объявлен ряд конкурсов на лучший проект ИЖС для формирования библиотеки типовых проектов этого вида домостроения.

В завершение Антон Мороз добавил, что еще ряд значимых инициатив находятся на рассмотрении в Правительстве России. Это госпрограмма по развитию ИЖС, инициатива «Мой частный дом» в рамках проекта Стратегии «Агрессивное развитие инфраструктуры», а также перечень законотворческих инициатив в рамках реализации механизма «Трансформация делового климата».

[Мороз А.Н. Массовое жилищное строительство: закон и рынок](#)

Источник: <https://nostroy.ru/>