



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

Резолюция

Круглого стола «Инструменты стимулирования инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства»

**1 марта 2022 года
г. Москва**

Участники круглого стола, обсудив вопросы стимулирования инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства, а также текущую ситуацию в строительной отрасли, отмечают следующее.

Достижение в 2021 году рекордных показателей по вводу жилья стало возможным, в первую очередь, благодаря проводимой государственной политики по поддержке строительной отрасли. В настоящее время Правительством Российской Федерации принят и реализуется комплекс мер, направленный на достижение плановых показателей Национального проекта «Жилье и городская среда», строительство до 2030 года 1 млрд кв. м. комфортного жилья, обеспеченного необходимой инфраструктурой. В прошлом году в жилищное строительство было вовлечено более 3 тысяч га федеральных земель с градостроительным потенциалом 10 млн кв. м. жилья. В рамках запущенного в 2021 году механизма КРТ уже приняты решения о КРТ и выданы разрешения на строительство в отношении 72 территорий с градостроительным потенциалом 1,5 млн кв. м. жилья. При этом в рамках поддержки проектов КРТ жилой застройки принят ряд поправок в законодательство. Были сняты ограничения на использование для целей КРТ земельных участков под МКД, ранее расселенных с участием средств Фонда содействия развитию ЖКХ, установлена возможность софинансирования в рамках КРТ мероприятий по расселению аварийных домов независимо от сроков признания их аварийными. При этом требуется разъяснение отдельных положений нормативных правовых актов в сфере КРТ, в частности постановления Правительства Российской Федерации от 01.06.2021 № 846 о субсидировании застройщиков, осуществляющих переселение граждан из аварийного жилья.

В рамках программы «инфраструктурного меню» разработаны механизмы финансирования развития инфраструктурных объектов. Регионы получили инфраструктурные бюджетные кредиты в размере 500 млрд рублей, до 2024 года

планируется выпуск инфраструктурных облигаций в объеме не менее 150 млрд руб. Выдаются займы Фонда содействия развитию ЖКХ на строительство сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Кроме того, Правительством Российской Федерации принимаются меры, направленные на совершенствование технического регулирования, ценообразования, сокращение инвестиционного-строительного цикла и снижение дефицита трудовых ресурсов.

Участники круглого стола отметили необходимость выработки эффективных механизмов финансирования проектов КРТ на незастроенных территориях и одобрили предложения, разработанные Центром отраслевой экономики НИФИ Минфина России.

Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ введены новые механизмы регулирования малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, реализуемого профессиональными застройщиками, которые будут способствовать развитию данного сегмента, повысят объемы строительства, качество и ликвидность таких проектов. Основными направлениями дальнейшего совершенствования развития малоэтажного и индивидуального жилищного строительства отмечены следующие:

- синхронизация планов развития территорий и инвестиционных программ РСО,
- создание операторов ИЖС с целью аккумулирования земельных активов для льготного предоставления гражданам, эффективного использования и управления земельным фондом, планирования и строительства объектов инженерной и социальной инфраструктуры, и определение их правового статуса;
- ориентация инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ на финансирование строительства инженерных сетей для ИЖС;
- продление программы «Стимул» и ее ориентация на строительство социальной инфраструктуру для ИЖС.

Ухудшение внешнеполитической и экономической ситуации, повышение ключевой ставки до 20%, прогнозируемый рост стоимости строительных материалов требует принятия дополнительных мер государственной поддержки, направленных на недопущение кризисных явлений в строительной отрасли. Участники круглого стола предлагают следующие первоочередные меры государственной поддержки жилищного строительства:

1. Продление до 2025 года действия льготной программы субсидирования ставки ипотечного кредитования в размере 7% для всех категорий граждан, с увеличением максимального размера кредита с 3 млн до 6 млн руб. Для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленинградской области – до 12 млн руб.

2. Введение моратория на приостановку или прекращение финансирования строительных проектов при проектном финансировании, а также на повышение процентных ставок по ранее выданным кредитам.

3. Расширение программы субсидирования ставки проектного финансирования для низкомаржинальных проектов, распространив ее на все проекты жилищного строительства.

4. Предоставление застройщикам кредитных каникул до конца 2022 года, предусмотрев субсидирование банков, а также ведение запрета требования досрочного погашения кредитов.

5. Снижение процента резервирования, установленного Банком России в отношении бридж кредитов, кредитов под будущую прибыль, применяемых на ранних стадиях реализации проектов жилищного строительства, в том числе, при покупке и формировании земельных участков.

6. Принятие пакета мер налогового стимулирования, в том числе:

- предоставление строительным компаниям (подрядным организациям, застройщикам, техническим заказчикам) налоговых каникул по всем видам налогов, авансовым платежам по налогам и страховым взносам до конца 2022 года без предоставления обеспечения;

- введение моратория на повышение кадастровой стоимости объектов недвижимости;

- снижение размера страховых взносов;

- снижение налога на имущество, земельного, транспортного налогов, отмена авансовых платежей по налогам;

- предоставление застройщикам льготы по налогу на прибыль по финансовым результатам 2021 года, направив 100% налога на прибыль на капитализацию застройщиков в целях пополнения оборотных средств, покрытие непредвиденных расходов, возникших из-за негативных экономических факторов, и расходы инвестиционного характера.

7. Возобновление программы выдачи займов строительным организациям из средств компенсационных фондов СРО.

8. Объединение всех действующих государственных программ по улучшению жилищных условий граждан (дальневосточная ипотека, сельская ипотека, военная ипотека, материнский капитал и пр.) и направление ресурсов на строящееся жилье.

9. Освобождение застройщиков на 3 года от арендной платы по договорам аренды земельных участков государственной или муниципальной собственности, предоставленных для целей жилищного строительства.

10. Отмена санкций за нарушение сроков строительства, сроков передачи объектов долевого строительства, которые могут возникнуть из-за дефицита

строительных материалов, недостатка кредитных средств и по другим независящим от застройщика причинам.

11. Введение возможности реализации отдельных проектов жилищного строительства без применения счетов-эскроу под гарантии субъекта Российской Федерации и при условии соответствия таких проектов установленным Правительством Российской Федерации критериям.

12. Обеспечение непосредственного участия экспертов крупнейших деловых сообществ в подготовке проектов нормативных правовых актов, регулирующих порядок предоставления мер государственной поддержки, а также по другим вопросам деятельности в сфере жилищного строительства.

13. Приостановление рассмотрения законопроекта № 1162929-7 о многофункциональных зданиях (об апартаментах), принятие которого может негативно отразиться на сегменте сервисных апартаментов, которые реализуются в соответствии с действующими требованиями в сфере туристической деятельности, а также иных законопроектов, принятие которых может существенно изменить условия инвестиционно-строительной деятельности, за исключением законопроектов, направленных поддержку строительной отрасли.

По итогам обсуждения участники круглого стола РЕШИЛИ:

1. Одобрить предложения о первоочередных мерах поддержки строительной отрасли в условиях ухудшения экономической ситуации и направить их в Минстрой России для включения в пакет антикризисных мер, разрабатываемых Правительством Российской Федерации.

2. Рекомендовать Комитету РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий обеспечить взаимодействие с Центром отраслевой экономики НИФИ Минфина России по выработке предложений по совершенствованию механизмов КРТ и их финансированию, в том числе при освоении незастроенных территорий.

3. Просить Фонд содействия развитию ЖКХ разработать методические рекомендации или разъяснения по применению Постановления Правительства Российской Федерации от 01.06.2021 № 846 о субсидировании застройщиков, осуществляющих переселение граждан из аварийного жилья в рамках реализации проектов КРТ.

4. Одобрить предложения о развитии малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, подготовленные Ассоциацией «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ). Рекомендовать НОСТРОЙ обеспечить их продвижение в федеральных органах исполнительной власти.

5. Обратиться в Минстрой России, Правительство Российской Федерации о привлечении экспертов Российского союза строителей для непосредственного участия в работе по подготовке и согласованию редакций

нормативных правовых актов, разрабатываемых в целях реализации принятых антикризисных мер.

6. Направить настоящую резолюцию в Минстрой России и Фонд содействия развитию ЖКХ.

Модератор
Вице-Президент РСС



М.В. Федорченко