



# Реализация мер государственной поддержки и совершенствование законодательства как фактор устойчивого развития жилищного строительства

**Федорченко Максим Владиславович**

член Совета НОСТРОЙ, координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу,  
руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области (АСОНО),

президент Союза строителей Новосибирской области,

руководитель комиссии по строительству и ЖКХ Общественной палаты Новосибирской области

## Наиболее заметное влияние на ипотечный рынок оказывает программа субсидирования ставок на приобретение жилья в новостройках

Программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5% оказала решающую поддержку ипотечному рынку в период пандемии. В II квартале на нее пришлось 70% всей ипотечной выдачи на новостройки; в целом же каждый пятый кредит в указанный период выдавался по программе. В результате ипотечный рынок оказался одним из немногих рынков, продемонстрировавших рост по итогам I полугодия 2020 года.

Программа привела к изменению региональной структуры ипотечного рынка. В II квартале суммарная доля столичных регионов в общей выдаче ипотеки снизилась на 4,2 п.п, в выдаче кредитов на новостройки – на 7,6 п.п.

Этот объем ипотеки распределился между другими регионами, в которых под охват программы на момент ее запуска подпадало свыше 80% строящихся квартир, а после повышения максимального размера кредита с 3 до 6 млн руб. – более 95%.

Таким образом, программа способствует развитию региональных рынков ипотеки.

### Структура выдачи ипотечных кредитов по регионам



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ

# Субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам для реализации целевых показателей национального проекта

- Среднедушевой доход новосибирцев 30 271 руб.
- Средний размер домохозяйства 2,5 человека
- Доход в расчете на семью составляет 75 675 руб.



- Средняя обеспеченность жильем в Новосибирске 27 кв.м. на человека, то есть 67,5 кв.м. на домохозяйство
- Средняя цена кв. м в новостройке эконом-класса Новосибирска – 62 000 руб.
- Средневзвешенная ипотечная ставка в 2019 г. – 9,48%

Ипотечный платеж в 35% от среднего бюджета семьи, примерно равен 26 500 руб. При первоначальном взносе 20% и кредите на 25 лет:

✓ при ставке 9,48% годовых позволяет семье приобрести квартиру 59 кв. м, что меньше текущей обеспеченности!

✓ при льготной ипотечной ставке в 6% годовых обеспечивает возможность приобретения квартиры в 87 кв. м

✓ при льготной ипотечной ставке в 4,25% годовых (размер учетной ставки ЦБ с 27.07.2020 ) обеспечит возможность приобретения квартиры в 100 кв. м!



это уже даст обеспеченность в 40 кв. м на человека, что соответствует целевым параметрам нац. проекта «ЖИЛЬЁ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

**Субсидирование процентной ставки по ипотечным кредитам до размера текущей учетной ставки обеспечит возможность достижения параметров национального проекта за счет платежеспособного спроса**



# Необходимо законодательно урегулировать взаимоотношения банков и застройщиков

Банки навязывают застройщикам свои условия и требования:

- Требование поручительства личным имуществом, вплоть до имущества будущих поколений.
- Взимание самых разнообразных комиссий, штрафов за незначительные нарушения, пеней.
- Навязывание дополнительных услуг, в том числе страхования, открытия счетов и т.п.
- Произвольное изменение ставок по кредиту банками, например, при увеличении ставки ЦБ (уменьшение ставки ЦБ на ставку выданных кредитов не повлияло).
- Запреты на досрочное погашение кредита, возможность произвольной остановки финансирования банком и т.п.

При этом «Банк России не вмешивается в оперативную деятельность кредитных организаций, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами» (86-ФЗ от 10.07.2002 "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", ст. 56)

## Аналогичная ситуация была в сфере потребительского кредитования.

В 2013 году был принят Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)», который урегулировал: общие условия кредитного договора; обязанность банка информировать о полной стоимости кредита, совокупном размере денежных обязательств заемщика; запретил **взимание комиссий за выдачу кредита, обслуживание счета** и т.п.; установил невозможность **произвольного увеличения процентной ставки по кредиту**; невозможность **навязывания заемщику страхования**.



**Необходимо установить аналогичные запреты на взимание комиссий, требование дополнительных поручительств, навязывание страхования и иных услуг и т.п. в федеральном законодательстве!**

# Необходимо законодательно урегулировать процедуры взаимодействия застройщиков с ресурсонабжающими организациями и вопросы надзора

Законодатель сокращает **срок выдачи РНС с 7 до 5 дней**. При этом:

Срок рассмотрения запросов на предоставление технических условий – **30 дней**.

*В случае отказа обоснование отсутствия технической возможности не предоставляется.*

+ Проверка выполнения тех. условий и подписание акта тех. присоединения > **10 дней**  
*По истечении каждых 10 дней могут выставляться новые замечания, в итоге до 30-40 дней.*

+ Получение разрешения Ростехнадзора на допуск в эксплуатацию энергопринимающих устройств > **30 дней**.  
*По истечении 30 дней выдаются замечания, после их исправления – еще 30 дней. Государственный надзор дублирует функции обслуживающей и энергоснабжающих организаций!*

+ Заключение договоров тепло-энергоснабжения – **30 дней**

В договорах тех. присоединения **ответственность ресурснабжающей организации за неисполнение сроков не предусмотрена!**

Аукционы на строительство тепловых сетей срываются – от них напрямую зависят сроки сдачи объектов жилищного строительства



**Необходимо сократить излишние процедуры, законодательно обязать ресурсоснабжающие организации компенсировать убытки (реальный ущерб) застройщика и банка от срыва сроков, убрать излишние админ. процедуры!**

# Нерешенные вопросы налогообложения – фактор риска при работе застройщиков в новых условиях

✓ Отсутствует определение финансового результата в деятельности застройщиков

💡 Предлагается закрепить в гл. 25 НК РФ законодательное определение понятия «финансовый результат в деятельности застройщика», как это сделано, например, применительно к финансовому результату по операциям с ценными бумагами и производными финансовыми инструментами в пункте 12 статьи 214.1 НК РФ.

✓ Отсутствует утвержденная методика распределения по отдельным объектам затрат на подключение к сетям при строительстве новых микрорайонов, коттеджных поселков.

💡 Предлагается внести в гл. 25 НК РФ норму о том, что в состав расходов, произведённых застройщиками за счёт средств целевого финансирования, включаются расходы на подключение к сетям ресурсоснабжающей инфраструктуры. Методику распределения данных расходов между отдельными объектами утвердить постановлением Правительства РФ.

## Нерешенные вопросы налогообложения – фактор риска при работе застройщиков в новых условиях

✓ Не урегулированы вопросы о праве собственности на внутриквартальные сети, трансформаторные подстанции (ТП), распределительные пункты (РП) и т.п.

💡 Предлагается внести в Гражданский и Градостроительный кодексы РФ дополнения, определяющие особенности возникновения и перехода права собственности на объекты соответствующей инфраструктуры.

✓ Не урегулирован вопрос об исчислении НДС при совмещении функций застройщика и генподрядчика.

💡 Предлагается дополнить п. 2 ст. 146 НК РФ нормой о том, что в целях гл. 21 Кодекса не признаётся объектом обложения НДС выполнение строительномонтажных работ застройщиками собственными силами.

✓ Не урегулирован вопрос исчисления НДС при наличии в многоквартирном доме нежилых помещений.

💡 Предлагается в п.п. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ провести разграничение между объектами производственного и непромышленного назначения.

# Нерешенные вопросы налогообложения – фактор риска при работе застройщиков в новых условиях

✓ Не урегулирован вопрос о правомерности включения НДС «старше» трёх лет в состав сводного счёта-фактуры.



Предлагается дополнить ст. 169 НК РФ указанием на сводные счета-фактуры, выставяемые застройщиками дольщикам, включающие при этом товары (работы, услуги), приобретённые застройщиком у поставщиков в течение всего периода строительства



**Неоднозначность отнесения средств, полученных застройщиком со счетов эскроу, к средствам целевого финансирования**



Предлагается п.п. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ дополнить правилом о том, что при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются в качестве доходов средства целевого финансирования в виде полученных застройщиком средств со счетов эскроу дольщиков и (или) инвесторов

