

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

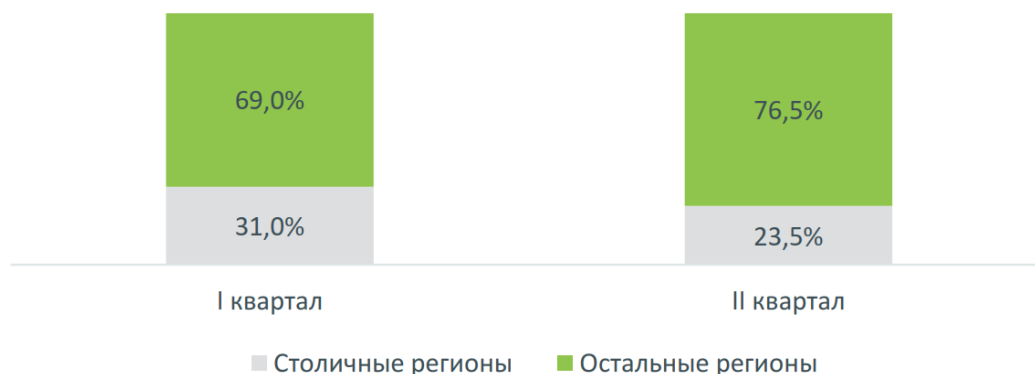
Программа льготной ипотеки на новостройки под 6,5% оказала решающую поддержку ипотечному рынку в период пандемии. В II квартале на нее пришлось 70% всей ипотечной выдачи на новостройки; в целом же каждый пятый кредит в указанный период выдавался по программе. В результате ипотечный рынок оказался одним 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 строительно-монтажных 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 непроизводственного 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, выставляемые 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

