

Решение Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации по итогам заседания на тему «Строительная отрасль в новых экономических условиях: проблемы и пути их решения»

г. Москва

29 октября 2020 года

Заслушав выступления представителей Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Счетной палаты Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, акционерного общества "ДОМ.РФ", а также других участников заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Совет) на тему "Строительная отрасль в новых экономических условиях: проблемы и пути их решения", Совет отметил следующее.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года" улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. метров в год установлено в качестве ключевого целевого показателя в сфере жилищного строительства в рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни".

Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. кв. метров в год также является одной из стратегических целей реализации национального проекта "Жилье и городская среда"¹.

Получившая распространение в 2020 году новая коронавирусная инфекция, а также ряд вынужденных ограничений, введенных в целях недопущения ее дальнейшего развития, негативно сказались на экономике страны, в том числе на одной из ее важных составляющих – строительной отрасли.

Новые экономические условия, в которых оказалась строительная отрасль в связи с распространением коронавирусной инфекции, потребовали от государства выработки дополнительных мер поддержки, обеспечивающих реализацию указанных выше национальных целей, необходимость неукоснительного соблюдения которых дополнительно подчеркнул Президент Российской Федерации В.В. Путин в сентябре текущего года в ходе заседания президиума Государственного совета: "все наши цели остаются неизменными, несмотря ни на какие трудности сегодняшнего дня"².

В условиях наметившейся тенденции к падению спроса на жилье, оказывающей негативный мультипликативный эффект на всю отрасль³, Правительством Российской Федерации были приняты беспрецедентные меры поддержки строительного комплекса, которые позволили в значительной степени нивелировать негативное влияние новых экономических условий на строительную отрасль.

В частности, были приняты следующие меры поддержки.

¹ "Паспорт национального проекта "Жилье и городская среда" (утв. президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24 декабря 2018 года № 16).

² Расширенное заседание президиума Государственного совета по вопросам реализации в регионах России Указа о национальных целях развития страны до 2030 года, 28 сентября 2020 года, Сочи.

³ По информации Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллина, падение спроса на жилье по регионам варьировалось от 25 до 75%. Интервью Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллина РБК 28 апреля 2020 года.

1. В целях стимулирования спроса на жилье запущена специальная льготная ипотечная программа, предусматривающая предоставление ипотечных кредитов под 6,5 процентов годовых при покупке жилья на первичном рынке⁴, конечный срок реализации которой в связи с высокой эффективностью введенной меры продлен с 1 ноября 2020 года по 1 июля 2021 года. По информации акционерного общества "ДОМ.РФ", являющегося оператором данной программы, на 1 октября 2020 года выдано 205,9 тыс. кредитов на общую сумму 575,5 млрд рублей⁵.

2. Запущена программа субсидирования процентных ставок по кредитам, выданным до 1 мая 2020 года банками застройщикам в целях реализации последними проектов жилищного строительства⁶, на реализацию которой выделено 12 млрд рублей. По данной программе денежные средства предоставляются банкам, снизившим ставки по кредитам застройщикам до уровня ключевой ставки Банка России при условии сохранения застройщиком численности работников и исполнения обязательств по вводу в эксплуатацию объектов в соответствии со сроками, указанными в проектной декларации. По информации акционерного общества "ДОМ.РФ", являющегося оператором данной программы, на 1 октября 2020 года в программе принимают участие 22 кредитные организации, от которых получено более 280 кредитных договоров, одобренная сумма возмещения составляет 2 898,79 млн. рублей⁷.

3. Расширен перечень системообразующих организаций строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства, в который вошли 76 организаций, 54 из которых – компании строительного сектора. Для указанных организаций введены меры государственной поддержки⁸, в том числе в форме отсрочки (рассрочки) по уплате налогов, авансовых платежей по налогам.

4. Запущена программа субсидирования процентных ставок по кредитам, предоставленным системообразующим организациям на пополнение оборотных средств⁹.

5. До 1 января 2021 года в качестве меры поддержки строительных организаций саморегулируемым организациям в сфере строительства предоставлено право выдавать займы своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств¹⁰. По информации Ассоциации "Национальное объединение строителей"¹¹, по состоянию на 14 октября 2020 года уже выдано займов на сумму более 1,2 млрд. рублей.

6. Принято решение¹², предусматривающее списание заказчиком сумм неустоек (штрафов, пеней) по государственным (муниципальным) контрактам, обязательства по которым не были исполнены поставщиком (подрядчиком, исполнителем) в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

7. Введено правило¹³ об установлении в государственных (муниципальных) контрактах авансовых платежей в размере до 50% суммы контракта.

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 года № 566.

⁵ Письмо акционерного общества "ДОМ.РФ" от 30 сентября 2020 года на № 3.2-11/2261.

⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 629.

⁷ Там же.

⁸ Постановление Правительства Российской Федерации от 10 мая 2020 года № 651.

⁹ Постановление Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2020 года № 582.

¹⁰ Федеральный закон от 8 июня 2020 года № 166-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции", постановление Правительства Российской Федерации от 27 июня 2020 года № 938.

¹¹ Письмо Ассоциации "Национальное объединение строителей" от 14 октября 2020 года № 07-01/2-4250/20.

¹² Постановление Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2020 года № 591.

¹³ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 630.

8. Автоматически продлен на один год срок действия разрешений на строительство, градостроительной документации, если указанный срок истекает в период с 7 апреля 2020 года по 1 января 2021 года¹⁴.

9. До конца 2020 года значительно сокращено количество проверок, проводимых в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства, а также некоммерческих организаций¹⁵.

10. Акционерному обществу "ДОМ.РФ" выделено 50 млрд. рублей в целях поддержания спроса на жилье в регионах, где наблюдается его резкое падение. На указанные средства предусмотрен выкуп акционерным обществом квартир для государственных нужд у застройщиков в частично построенных ими домах стандартного жилья.

11. В целях обеспечения осуществления мероприятий по финансированию завершения строительства уже существующих проблемных объектов и скорейшего решения проблем обманутых дольщиков (в дополнение к ранее выделенным 32,5 млрд. рублей) публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства" дополнительно выделено 30 млрд. рублей.

12. Принято решение о неначислении застройщикам до 1 января 2021 года финансовых санкций, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Также до указанного срока не учитываются убытки, причиненные застройщиками в данный период; контрольные органы не вправе обращаться в суд с требованием приостановить деятельность застройщиков, которые более трех месяцев не передают объекты дольщикам, если данное нарушение возникло в вышеуказанный период; объекты капитального строительства, по которым нарушены сроки завершения строительства, не включаются в реестр проблемных объектов, если данное нарушение возникло в вышеуказанный период¹⁶.

13. В Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" внесены изменения¹⁷, которые предусматривают возможность изменения в 2020 году срока исполнения контракта, а также его цены, размера аванса, право заказчика при осуществлении закупок субъектами малого и среднего предпринимательства не устанавливать требование об обеспечении исполнения контракта и обеспечения гарантий и так далее.

Благодаря своевременно принятым мерам, отставание от прошлогодних показателей строительства минимально: по данным Росстата, за январь – сентябрь 2020 года объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", снизился на 0,4% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года¹⁸.

Вместе с тем, строительное сообщество выделяет ряд проблем, усложняющих эффективное использование отдельных мер поддержки строительной отрасли, принятых Правительством Российской Федерации, а также препятствующих выходу строительной отрасли на уровень развития, соответствующий поставленным перед ней целям, среди которых можно выделить следующие:

¹⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года № 440.

¹⁵ Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года № 438.

¹⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 года № 423.

¹⁷ Федеральный закон от 1 апреля 2020 года № 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций".

¹⁸ Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (по состоянию на 20 октября 2020 года).

- длительность разработки и утверждения ряда основополагающих для строительной отрасли программных документов, в том числе Стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года, а также Программы действий по развитию жилищного строительства и ипотечного кредитования;

- несовершенство закрепленного в Градостроительном кодексе Российской Федерации института комплексного и устойчивого развития территории, не способного в полной мере обеспечить комплексное развитие территории в соответствии с целевыми показателями, закрепленными в федеральных проектах "Формирование комфортной городской среды" и "Жилье" национального проекта "Жилье и городская среда";

- отсутствие поддержки застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты строительства;

- вопросы возможности изменения цены и сроков исполнения государственных контрактов, а также установления в государственных (муниципальных) контрактах авансовых платежей в размере, не превышающем 50% суммы контракта. По данным исследования Центра стратегических разработок (ЦСР)¹⁹, только 8% строительных компаний воспользовались возможностью изменения сроков, цены контрактов и размера авансов по ним. Помимо длительности сроков процедуры внесения изменений в условия контракта, это также связано с отсутствием методических документов, регламентирующих порядок реализации указанных мер поддержки. В результате, региональные и муниципальные заказчики, опасаясь предъявления претензий со стороны контролирующих органов, зачастую отказываются реализовывать данные меры поддержки, которые крайне необходимы для адаптации организаций строительного комплекса к сложным экономическим условиям, сохранения трудовых коллективов²⁰.

Также мало востребованной оказалась программа выкупа жилья у застройщиков. С одной стороны, это связано с принятыми мерами по сохранению покупательского спроса, с другой – с невыгодными условиями выкупа;

- нерешенность вопроса о внедрении механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу в рамках проектного финансирования банками деятельности застройщиков, урегулирование которого позволило бы обеспечить застройщиков дополнительными финансовыми ресурсами, которые они в условиях дефицита денежных средств смогли бы оперативно направлять в стройку;

- отсутствие единой системы нормативно-технических документов и нормативных правовых актов в строительстве, а также наличие противоречий в указанных документах;

- несоответствие образовательных программ по уровню и направлениям квалификации работников строительной отрасли новым потребностям, учитывающим новые приоритеты развития отрасли и так далее.

С учетом указанных проблем участники Совета подчеркивают целесообразность расширения и пролонгации применения антикризисных мер, а также принятия системных регуляторных мер, направленных на выход строительной отрасли на вектор устойчивого роста.

Принимая во внимание предложения, содержащиеся в докладах и выступлениях участников заседания, **СОВЕТ РЕШИЛ рекомендовать:**

Правительству Российской Федерации:

- ускорить разработку и утверждение Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года;

¹⁹ Письмо Ассоциации "Национальное объединение строителей" от 14 октября 2020 года № 07-01/2-4250/20.

²⁰ Письмо Ассоциации "Национальное объединение строителей" от 14 октября 2020 года № 07-01/2-4250/20.

- ускорить разработку и принятие постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающего в целях жилищного и транспортного строительства возможность финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием механизма облигационных займов;

- уделить приоритетное внимание разработке программы субсидирования процентной ставки по кредитам, выданным застройщикам, реализующим низкомаржинальные проекты жилищного строительства;

- уделить приоритетное внимание разработке и утверждению новой методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации, предусматривающей новые подходы к формированию норматива цены строительства, в целях обеспечения соответствия ежегодно устанавливаемой стоимости одного квадратного метра жилого помещения реальным ценам на рынке жилья;

- уделить приоритетное внимание разработке и утверждению программы действий по развитию жилищного строительства и ипотечного кредитования, в том числе предусматривающую меры поддержки по развитию индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации;

- в целях поддержки развития индивидуального жилищного строительства проработать вопросы:

о механизмах льготного кредитования граждан в целях строительства либо приобретения ими готовых индивидуальных жилых домов;

о целесообразности распространения на сегмент индивидуального жилищного строительства, осуществляемого индустриальным способом, механизма проектного финансирования с привлечением средств граждан на счета эскроу;

- в целях повышения эффективности принятых Правительством Российской Федерации мер, направленных на преодоление отрицательного влияния на строительную отрасль новых экономических условий, рассмотреть вопросы:

о распространении действия программы субсидирования процентных ставок по кредитам, выданным застройщикам в целях реализации проектов жилищного строительства, предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 629, на кредиты, заключенные до 1 ноября 2020 года (в настоящее время программа действует в отношении кредитов, заключенных до 1 мая 2020 года);

о продлении до 1 июля 2021 года периода, в течение которого не начисляются неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренные частью 6 статьи 5 (нарушение участником долевого строительства срока внесения платежа) и частью 2 статьи 6 (нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отношении проектов по строительству жилья со сроком ввода в эксплуатацию – III квартал 2020 года и сроком передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства – до 31 декабря 2020 года (постановление Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 года № 423);

- о продолжении проработки подходов к закреплению возможности внедрения механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу в рамках проектного финансирования банками деятельности застройщиков, увязав очередность их раскрытия со степенью готовности объектов недвижимости;

- о целесообразности внесения изменений в законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг, предусматривающих введение

дополнительных антидемпинговых мер при осуществлении закупок в области строительства (например, отказ от заключения государственного контракта в случае отсутствия у победителя конкурса обоснования снижения начальной максимальной цены контракта при ее снижении на десять и более процентов).

Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

- рассмотреть вопрос о целесообразности продления конечного срока введенной Федеральным законом от 8 июня 2020 года № 166-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции" меры поддержки строительных организаций, предусматривающей возможность предоставления саморегулируемыми организациями в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования или строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства займов своим членам за счет средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств таких саморегулируемых организаций, с 1 января 2021 года до 31 декабря 2021 года;

- в части совершенствования системы ценообразования в строительстве:

совместно с Федеральным автономным учреждением "Главное управление государственной экспертизы" обеспечить поддержание сметно-нормативной базы в актуальном состоянии, а также ее регулярное дополнение;

ускорить работу по переходу на ресурсный метод ценообразования в строительстве и пересчет сметных норм в существующий уровень цен;

- в целях обеспечения сокращения количества объектов незавершенного строительства, не являющихся многоквартирными домами (долгостроев):

подготовить предложения по законодательному закреплению термина "долгострой", а также критериев отнесения объектов незавершенного строительства к "долгострою";

проработать вопрос о целесообразности внесения изменений в действующее законодательство об изъятии земельных участков с объектами незавершенного строительства (долгостроями) в случае их длительного неосвоения и регламентации данного процесса;

- в части продолжения работы по снижению административных барьеров и совершенствованию технического регулирования:

организовать работу по согласованию обязательных к применению национальных стандартов и сводов правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 года № 985, с ведомственными актами (в частности, санитарными правилами, сводами правил в области пожарной безопасности и так далее);

рассмотреть вопрос о создании и дальнейшем ведении федерального реестра нормативно-технических документов в сфере строительства в целях упорядочения действующих технических требований в строительстве.

Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с Министерством финансов Российской Федерации:

- проанализировать практику применения положений постановления Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 года № 630, предусматривающих в качестве меры поддержки строительных организаций возможность установления в государственных (муниципальных) контрактах авансовых платежей в размере, не превышающем 50% суммы контракта, и подготовить, при необходимости, методические рекомендации по применению указанной меры, а также предложения по повышению эффективности ее применения, в том числе

в части сокращения сроков внесения необходимых изменений в условия контрактов, связанных с увеличением размера аванса.

Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с Министерством науки и высшего образования Российской Федерации:

- сформировать систему непрерывного образования в сфере строительства, учитывающую текущие потребности рынка труда в строительной отрасли, предусмотрев развитие программ повышения квалификации, а также развитие системы дополнительного профессионального образования с активным привлечением к реализации образовательных программ практикующих специалистов в сфере строительства.

Единому институту развития в жилищной сфере (акционерному обществу "ДОМ.РФ"):

- расширить практику проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития в жилищной сфере за долю от общей площади жилых помещений в многоквартирных домах и объектах индивидуального жилищного строительства, строительство которых планируется в рамках реализации договоров о комплексном освоении территории, в целях дальнейшего использования полученных жилых помещений в качестве арендного жилья и для реализации социальных программ, переселения из ветхого и аварийного жилищного фонда.

Органам государственной власти субъектов Российской Федерации:

- рассмотреть возможность использования облигационных займов для финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры в целях жилищного и транспортного строительства;

- обеспечить своевременное представление в Федеральное автономное учреждение "Главное управление государственной экспертизы" расчета среднемесячного размера оплаты труда рабочего первого разряда, занятого в строительной отрасли, и информации о ценах на строительные ресурсы для целей корректного определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства по субъекту Российской Федерации (частям территорий такого субъекта Российской Федерации) в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 года № 1452 "О мониторинге цен строительных ресурсов";

- взаимодействовать с саморегулируемыми организациями в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях получения необходимых актуальных данных о размере оплаты труда рабочего первого разряда, занятого в строительной отрасли, и о ценах на строительные ресурсы.

Органам государственной власти субъектов Российской Федерации совместно с органами местного самоуправления:

- активизировать работу по согласованию документов территориального планирования с региональными (муниципальными) программами развития жилищного строительства, а также инвестиционными программами субъектов естественных монополий;

- учитывать в документах территориального планирования технологические коридоры под размещение объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения перспективных площадок жилищного строительства.

Органам местного самоуправления:

- рассмотреть вопрос о создании в муниципальном образовании единой цифровой платформы, содержащей сведения о свободных земельных участках в границах муниципального образования, предоставление которых возможно для жилищного строительства (в том числе, индивидуального), об обеспечении указанных земельных участков необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой, а также предложения от поставщиков необходимых в жилищном строительстве товаров, работ и услуг.

Стенограмма заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации «Строительная отрасль в новых экономических условиях: проблемы и пути их решения»

29 октября 2020 года

Г.Н. КАРЕЛОВА

Приветствую вас на очередном заседании нашего Совета. Тема сегодняшнего обсуждения: развитие строительной отрасли в новых экономических условиях.

Строительная отрасль, как и другие, столкнулась с новыми вызовами в связи с коронавирусной инфекцией. Снизилась деловая активность, падает спрос на недвижимость, вынужденно переносятся сроки строительных работ, возникают затруднения в поставках материалов. За первые восемь месяцев текущего года отмечается отрицательная динамика в жилищном строительстве. Было введено в эксплуатацию 40 млн кв. м жилья, что на 5,5% меньше уровня аналогичного периода 2019 года. По прогнозу Правительства Российской Федерации, падение объема ввода жилья в эксплуатацию по итогам текущего года может составить до 6%.

По поручению Президента Российской Федерации Владимира Владимировича Путина Правительством Российской Федерации уже принят ряд мер, направленных на оказание поддержки строительной отрасли. Это субсидирование процентной ставки по кредитам, выданным застройщикам в целях реализации ими проектов жилищного строительства, дополнительное государственное финансирование достройки проблемных объектов, мораторий на привлечение застройщиков к ответственности, а также ряд иных мер.

Мероприятия по поддержке строительного комплекса включены в общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике. В него вошли и предложения Совета Федерации. Инициированная Президентом России программа субсидирования процентных ставок по ипотеке под шесть с половиной процентов годовых весьма эффективна. Президент предложил продлить ее действие до 1 июля 2021 года.

Многие регионы также ввели собственные дополнительные меры поддержки спроса на жильё. Между тем, стимулирование государством интереса к новостройкам, привело к значительной разнице в размерах кредитных ставок на первичном и вторичном рынках жилья. На начало октября она составляла больше двух процентных пунктов.

Совет Федерации рекомендовал Правительству Российской Федерации совместно с Банком России рассмотреть вопрос о модернизации программ субсидирования процентных ставок

по ипотечным кредитам с целью снижения дифференциации между процентными ставками по кредитам на приобретение жилья на первичном и вторичном рынке.

Говоря о таком инструменте, как ипотека, следует констатировать, что она доступна далеко не всем гражданам нашей страны, даже с учетом применяемых в последнее время льготных ипотечных ставок, специально разработанных для отдельных категорий граждан – семей с детьми, жителей Дальнего Востока, сельских жителей, военных. Она по-прежнему остается недоступной для малоимущих граждан, которые также остро нуждаются в улучшении жилищных условий. В связи с этим необходимо дальнейшее развитие механизмов помощи в решении жилищных проблем. И в части повышения доступности ипотеки, и в части развития института арендного жилья, а также предоставления жилья льготным категориям, в том числе детям-сиротам, расселения жителей из аварийного жилья.

И для регионов, и для строительного сообщества необходимы новые инструменты комплексного развития территорий. Сенаторами Российской Федерации разработан законопроект, направленный на совершенствование института комплексного развития территорий и механизмов расселения из аварийного и ветхого жилья. Его принятие создаст новые возможности для регионов запускать собственные адресные программы сноса и реконструкции домов. Позволит им формировать комплексную застройку с удобными городскими пространствами, а не вести раздражающую людей «точечную» застройку.

Также подчеркну важность принятия ряда мер по оптимизации процессов строительства, а также совершенствование нормативной правовой базы в целях стабилизации строительного рынка и определения новых драйверов роста отрасли.

Одним из таких драйверов может стать индивидуальное жилищное строительство. Минстрой России уже разработало соответствующие стандарты развития. Предусматривается добровольная стандартизация таких строек. Это позволит привлечь в данный сегмент застройщиков, которые будут возводить дома по единым проектам комплексного освоения территорий. Считаю, что индустриальное домостроение может стать платформой для разработки и внедрения инновационных технологий для всей строительной отрасли.

Напомню, что задача по поддержке индивидуального жилищного строительства путем разработки удобных финансовых инструментов была поставлена Президентом России в Послании Федеральному Собранию в 2019 году.

В этом году разработан проект программы, ее следует принять в кратчайшие сроки.

Объемы строительства во многом зависят и от доступности земельных ресурсов, пригодных для жилищного строительства. Существенное ограничение здесь – отсутствие земельных участков, в том числе для комплексного развития территорий, обеспеченных социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой. Этот вопрос также должен быть как можно скорее проработан.

Отдельного внимания заслуживает применение контрактной системы в строительной сфере. По мнению экспертов, серьезные проблемы для закупок в строительстве создает демпинг, применение которого приводит к снижению качества строительства, а также нередко к срыву сроков исполнения контрактов. А это снижает эффективность государственных расходов.

Поэтому считаю важным усилить антидемпинговые меры и повысить требования к участникам закупок на реализацию строительных проектов. Дальнейшее развитие «сорок четвертого федерального закона» связано с выделением в главе 7 специальных статей, регулирующих особенности закупок в сфере строительства.

Актуальной задачей остается также дебюрократизация строительной отрасли. Правительством Российской Федерации уже принят ряд мер в этом направлении. Порядка трети ГОСТов, СНиПов и других обязательных требований в сфере строительства стали носить рекомендательный характер.

В ходе весенней сессии законодателями проделана серьезная работа, было принято 50 поправок в 9 федеральных законов. В большей степени законодательные изменения направлены на снижение административных барьеров, уменьшение временных и финансовых издержек застройщиков. Работа в этом направлении будет продолжена.

Принципиально важно завершить разработку новой Стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года. Принятие этого документа больше нельзя затягивать. Совет Федерации уже обращал на это внимание Правительства Российской Федерации. И в сегодняшнем решении это должно прозвучать одной из ключевых тем.

Одним из актуальнейших трендов и эффективных механизмов развития строительной отрасли в новых экономических условиях является проектное финансирование. Переход на эскроу-счета состоялся, он дает свои результаты. Эта тема – в фокусе постоянного пристального внимания Совета Федерации. Важно проводить мониторинг состояния дел в этой сфере, оперативно реагировать на новые задачи и проблемы, которые выявляет практика и совершенствовать этот механизм.

Например, предметом обсуждения на экспертном уровне остается поэтапное раскрытие счетов эскроу.

Эта схема предполагает частичное перечисление средств застройщику по мере завершения определенных этапов строительства. Внедрение такого механизма позволило бы обеспечить застройщиков дополнительными финансовыми ресурсами, которые они в условиях дефицита денежных средств смогли бы оперативно направлять в стройку.

Сегодня Минстроем России решение данного вопроса по ряду причин отложено на среднесрочную перспективу. Считаем, что нужно ускорить решение этого вопроса.

Рассчитываю, что результатом сегодняшнего заседания Совета станут конкретные предложения, направленные на развитие строительной отрасли.

Я благодарю вас за внимание и предлагаю следующий регламент работы. Докладчик от профильного министерства просит 15 минут. Я думаю, что мы согласимся с этим, уважаемые коллеги. Режим ВКС облегчает принятие решения по регламенту нам быстро. И предлагается для выступлений – по 10 минут.

Итак, уважаемые коллеги, приступаем к обсуждению. Я предоставляю слово для Стасишину Никите Евгеньевичу, заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Никита Евгеньевич, мы Вас приветствуем. Сегодня слышали и слушали Вас утром по телевидению. Поэтому мы понимаем, что Вы заряжены на хороший, эффективный доклад.

Пожалуйста, Вам слово.

Н.Е. СТАСИШИН

Добрый день, Галина Николаевна, Олег Владимирович, Аркадий Михайлович, Светлана Юрьевна, коллеги, коллеги из регионов! Я, наверное, пару цифр скажу. У нас по состоянию на 1 октября, то есть получается уже чуть больше месяцев, чем за восемь, объем ввода жилья в стране составил порядка 47,8 млн кв. метров. Это в общих величинах снижение на 2,3 процента от прошлого года.

Если говорить о программе по субсидируемой ипотеке, то по состоянию, наверное, на 22 октября, то есть буквально на пятницу прошлой недели одобрено и выдано порядка 543 тысяч кредитов, 249 тысяч кредитов одобрено на общую сумму 707 млрд рублей. И вы знаете, что президент принял решение о продлении программы до 1 июля 2021 года по ставке 6,5 процента.

Еще одна мера поддержки, которая была и сейчас реализуется, – это субсидирование кредитов застройщикам. Это достаточно эффективная мера. Она позволяет не снижать финансовое состояние компаний. А мы взамен субсидирования до ключевой, то есть до 4,25 процента, просим их сохранить штатную численность и не переносить сроки по обеспечению своих обязательств перед гражданами, то есть по передаче ключей гражданам и вводу объектов в эксплуатацию.

Вы правильно сказали, что есть мера, которая сработала, и сегодня многие просят нас ее продлить, но мы пока с осторожностью на это смотрим, – это мораторий на выставление штрафов, пени за перенос срока в связи с ситуацией с коронавирусом. Действительно, это есть. Мы очень жестко мониторим с коллегами из регионов ситуацию по таким переносам. Благодаря нашей единой информационной системе, которая работает как часы, мы видим каждый такой перенос каждого застройщика и понимаем, что у него происходит с учетом фиксации ежемесячного прироста физики, то есть физических строительных работ на объекте, для того чтобы не допустить ни в коем случае как раз из этих объектов, которые перенесены больше чем на шесть месяцев, появления новых обманутых дольщиков. Мера заканчивает свою работу 1 января. Мы пока не склоняемся к тому, чтобы ее продлевать, дабы не расхолаживать наши компании и для того чтобы они обеспечивали свои обязательства в установленные сроки.

Что будет нового в рамках единого плана, который сейчас дорабатывается по итогам последнего протокола президента по итогам расширенного заседания Госсовета? Мы разработали программу по субсидированию низкомаржинальных проектов, я уже о ней говорил неоднократно. Я думаю, что сегодня мы смотрим больший объем средств, чем 500 млн рублей, как я раньше говорил, им направить, для того чтобы начать рассмотрение и прием заявок в этом году. Ну и со следующего года спокойно начать субсидировать все проекты, где рентабельность меньше 15 процентов и застройщикам очень сложно получить проектное финансирование.

Относительно проектного финансирования. Действительно, у нас сегодня из 98 млн квадратных метров жилья, находящегося в стройке, уже больше 40 процентов строится по новым правилам. И самое главное – что мы, когда выпускали 1,5 года назад акт правительства, позволяющий, если компания подходит тем или иным критериям, достроить по старым правилам.

Галина Николаевна докладывала, у нас сегодня те компании, в том числе системообразующие, которые могли достроить по старым правилам, все равно переходят на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов, потому что для них это выгодно.

Эффективная ставка реально составляет порядка... ну, стремится даже, наверное, к одному и ниже процентов. Все зависит от скорости продажи такого жилья.

Конечно, программа субсидированной ипотеки и, наверное, вы слышали, в последние дни особенно, многие говорят о том, что стоимость квадратного увеличилась и тем самым оно сnivelировало тот эффект, который гражданин мог бы получить от льготной ипотеки. Но здесь я бы хотел развести эти два понятия. Льготная ипотека дает возможность другого подхода к оценке рисков невозврата будущего ипотечного кредита со стороны гражданина, который такой кредит хочет взять. Это означает, что смотрится его платежная дисциплина, и если его доходы не уменьшаются, а банки очень серьезно сейчас подходят к андеррайтингу, ипотека выдается и в общих величинах с учетом инфляции в среднем по стране цена не увеличилась более чем на 10 процентов.

Из тех коллег, которых я вижу здесь, Петербург, Воронеж и еще Екатеринбург, там действительно есть проблемы с ценой. Коллеги, вы сегодня слышали, наверное, на заседании... сейчас идет форум "Россия... *(неразборчиво)*" (по-моему, что-то такое), где президент сказал, что, конечно, необходимо очень внимательно смотреть за изменением такой цены на первичном рынке.

Но, вы знаете, здесь нужно честно сказать, что у нас сегодня в связи с мерами по все-таки закрытию границ и проблематике (а она сегодня очень остро стоит в Петербурге и в Московской области) по рабочей силе, у нас рабочая сила сегодня, цена ее в некоторых случаях увеличилась в пять раз. В пять раз, коллеги, разнорабочие на стройках просят зарплату больше, а если нет, уходят к тем, кто такие деньги платит.

К сожалению, на бирже труда у нас стоит сегодня большое количество безработных, но почему-то (я и вчера и недавно об этом говорил) наши граждане считают, что труд руками, он сегодня не такой престижный. Хотя, действительно, зарплаты, которые сегодня (особенно в Москве) застройщики предлагают на стройках, они кратно выше зарплат в тех же офисах. Но это то, из-за чего сегодня произошел рост цены квадратного метра в Москве. ДОМ.РФ фиксирует в Москве увеличение на 16 процентов. Такое же увеличение в Московской области. Чуть меньше увеличение в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Кстати, в Воронеже тоже достаточно серьезное увеличение цены квадратного метра.

Но здесь нужно понимать, что все эти деньги идут не на дивиденды, а они идут все-таки на начало новых проектов. И все-таки инвестиционная привлекательность для граждан, которые

не улучшают свои жилищные условия, а перекадываются из депозитов, где ставки тоже снижаются, для них цена должна расти, и это единственное, что потом обеспечит доход.

Что еще мы делаем сегодня и что погружено в единый план и, соответственно, нашло отражение в нацпроекте и федеральном проекте "Жилье"? Инфраструктурные облигации. Очень сложный механизм. Мы его пытаемся реализовать, и сейчас ведем переговоры с Минфином, Минэкономразвития и Центральным банком, потому что там должны быть гарантии регионов, так как большая закредитованность и большой долг, структура бюджета региона не позволяет сегодня увеличить этот долг. Мы сейчас с Минфином как раз благодаря нашим коллегам из ДОМ.РФ, они обсуждают с Минфином, как это можно сделать.

Инфраструктурные облигации будут направлены на обеспечение магистральной инженерной инфраструктуры земельных участков под комплексное освоение территории. Это то, что нам даст возможность в 2029 году выйти на 120 млн квадратных метров.

Мы на прошлой неделе закончили очень подробную декомпозицию верхнеуровневого показателя указа президента от 7 мая по 120 миллионам. Мы договорились с каждым регионом, сколько они будут строить в год до 2030 года (следующие 10 лет). И вот общий объем метров, который должен быть построен, порядка 1 034 млн квадратных метров жилья, из которых, если смотреть декомпозицию по 2029 году, 70 миллионов – это индустриальное жилищное строительство и 50 миллионов – это ИЖС. С учетом последних поручений президента, сегодня мы вместе с нашим Единым институтом развития и другими банками разрабатываем... даже не программу ИЖС.

Галина Николаевна, Вы сказали абсолютно правильную вещь – надо принять ее, но проблема в том, что без денег ее принимать бесполезно. А деньги нужны в этой программе в первую очередь на обеспечение транспортной и инженерной инфраструктуры и земельных участков, которые комплексно передаются под индивидуальное жилищное строительство, которое должно строиться индустриальным способом. Вы не хуже меня знаете и коллеги, которые с Вами, о том, что сегодня предмета залога при строительстве ИЖС... *(неразборчиво)* способом, просто не существует, и гражданину невозможно взять ипотеку не то, чтобы на рыночных условиях. И он берет потребительский кредит, ставка по которому порядка 15 процентов. Соответственно, поэтому у нас сегодня толчка в качественном комфортном ИЖС по тем стандартам, которые были разработаны, нет. Но у нас выхода нет. Мы его будем дожимать, и точно дождем. И уже сегодня с пилотными регионами отработываем, в том числе и по деревянному домостроению (то, о чем

буквально на прошлой неделе докладывала Виктория Валериевна Абрамченко. Действительно, мы это делаем вместе с Минпромторгом, вместе со всем блоком Виктории Валериевны. Поднимаем(?) пять пилотных регионов, где будем реализовывать новые технологии деревянного домостроения. Это не только клееный брус или щитовые конструкции, а там достаточно много новых интересных вещей. Вот мы их будем делать.

Что еще важно понимать? Спрос по итогам года и объем выдачи ипотеки, благодаря поддержки субсидированной ипотеки, как под 6,5, так и остальных программ, как "ипотека на селе", "дальневосточная ипотека" и ипотека, которая была озвучена президентом, – при рождении второго и третьего ребенка – это все то, что дает нам понимание рекордного года по объему выдачи ипотеки к концу года. Я пока не буду говорить о прогнозах. Я думаю, что коллеги из ДОМ.РФ об этом скажут, сколько они видят по итогам года. Точно будет кратно больше, чем в прошлом и позапрошлом годах.

Что касается общего ввода, если заканчивая... о показателях по вводу. Мы прогнозируем ввод в этом году порядка 75 млн квадратных метров жилья (плюс-минус). Действительно, мы видим снижение ввода в Москве, в Московской области и в нескольких еще крупных регионах, которые нам в совокупности дают больше 50 процентов ввода по стране. Соответственно, нам необходимо... мы понимаем и мы так откорректировали нацпроект, как раз поставив декомпозицию – 75 миллионов по регионам. С чем это связано?

Это, в первую очередь, связано с тем, что у нас идет, как вы правильно сказали, переносы по срокам. Это связано с тем, что у нас потихоньку проседает ИЖС, то есть тот эффект от дачной амнистии, который продлили до конца 2026 года, он нивелируется тем объемом, который был зарегистрирован и поставлен на кадастровый учет за прошлые несколько лет.

Что еще очень важно, на мой взгляд, и чтобы я бы хотел вас попросить, может быть, отразить в решении?

Нам важны, для того чтобы мы понимали эффективность работы губернаторов и могли что-то прогнозировать и оценивать, не факт ввода и оценка показателя месяц к месяцу такому же прошлого года, а объем квадратных метров, находящихся в стройке, и динамика прироста такого объема метров, которые находятся в стройке, потому что тогда мы точно понимаем задел на следующие два-три года. Сегодня губернатор молодец, он вводит то, что было заложено три-четыре года назад. Но если мы видим, что у него на 20–30–40 процентов, как сейчас, сокращаются

объемы жилья, находящиеся в стройке, мы понимаем, что чудес не бывает и через два-три года у него будет недостижение показателей, установленных президентом по декомпозиции.

То же самое это напрямую относится и к 5 миллионам семьям, как второму показателю, высшего уровня показателя указа президента. Они связаны между собой, и я думаю, что этот показатель важнее.

На чем бы хотелось еще заострить внимание. Вот те повышенные обязательства, честно скажем, которые на себя взяли большинство регионов по увеличению объема ввода, как например, Свердловская область, как коллеги из Воронежской области, из Петербурга нет, но в Петербурге умеренные показатели... И это, кстати, очень хотелось бы обратить внимание Петербургу на то, чтобы они очень внимательно смотрели, не ограничивали, но очень внимательно смотрели за балансом спроса и предложений через два-три года, чтобы цена квадратного метра не улетела. Так вот, у нас идет огромный дефицит инженерной инфраструктуры, обеспеченной в земельных участках.

А программа "Стимул", которая у нас работает... Мы действительно благодаря и вашим подсказкам и мнению, опираясь на ваше мнение, Совета Федерации, сделали ее на три года, распределили вплоть до 2024 года. И вот эта основная история, о которой мы всегда говорили, что маленькие регионы не могут участвовать, потому что в год они столько не вводят, сегодня реально участвуют. И здесь, конечно, дефицит большой. И так как мы убрали в программе "Стимул" по поручению вице-премьера затраты на новое строительство социальной инфраструктуры внутри проектов, нам бы хотелось все-таки вашей поддержки в том, что нам необходимо увязать все федеральные проекты и сделать приоритизацию. Так как жилье, раз оно приоритет сегодня, в том числе и об этом несколько раз говорил президент, все-таки чтобы губернаторы, когда видели те точки роста по комплексному освоению территорий, неважно это КРТ, ДРЗТ, просто комплексное развитие новых территорий, чтобы все те меры поддержки, которые идут по большому количеству нацпроектов, федеральных проектов, они были синхронизированы.

И я хотел бы попросить это отметить, без этого не будет результата, без этого мы не создадим качественной и комфортной среды для проживания. И точно, поверьте, мы в своем понимании на горизонте пяти лет видим не просто строительство квадратных метров, а создание нового качества проживания, нового качества жизни. Понятно, что в Москве и Питере, где инвестиционная себестоимость большая, там это можно делать за счет стоимости квадратного

метра. Ну а в остальных, практически всех, регионах это сделать сложно. Ну и, конечно, необходима синхронизация всех мер поддержки.

Принимается по поводу стратегии. Галина Николаевна, спасибо большое, что еще раз на это обратили внимание.

Что касается КРТ. Действительно, очень много разных сегодня высказываний и подчас не очень лицеприятных по поводу того, что вот мы там все изыдем, все отберем, мы никого не послушаем, то есть не мы, а регионы и муниципалитеты. Но давайте честно ответим, что механизм, конечно, нужно докрутить, конечно, механизм необходимо донастроить, но без этого мы, к сожалению, не сможем реализовать ни один проект, где есть ветхое жилье, и не дожидаться, чтобы оно стало аварийным. Да и денег, честно, в бюджете сегодня на это нет. Поэтому мы крутимся, как можем. Спасибо за поддержку. Но вот здесь нужно будет вместе очень внимательно доработать.

Важный сегмент все-таки – это арендное жилье. По итогам посещения Норильска, мне кажется, вот как раз это тот пример, на котором точно можно реализовывать вместе с "Норникелем" арендное жилье и точно не заниматься непонятным строительством.

Понятно, что, наверное, ипотеку не надо, но арендное жилье, которое будет субсидироваться за счет компаний, точно можно строить, его должен содержать муниципалитет, и люди будут приезжать работать туда, но жить в абсолютно комфортных условиях.

Галина Николаевна, что касается, наверное, еще одного очень важного вопроса, который я бы хотел, чтобы поддержали. Когда мы приходим в Совет Федерации, общаемся с Олегом Владимировичем, Аркадием Михайловичем и другими коллегами, очень много поднимается вопросов о стоимости квадратного метра в регионе, которая устанавливается Минстроем для обеспечения отдельных категорий граждан жильем, и вообще о переселении из аварийки. Мы подготовили новую методику расчета такой цены квадратного метра, но, к сожалению, Минфин нас пока не поддержал. Мы бы очень просили вас поддержать. В чем она заключается? Если раньше методика была огромная, понижающие коэффициенты, коэффициенты-дефляторы и так далее (Светлана Юрьевна не даст соврать, в регионе всегда не хватало средств по выделению наших денег, и бюджет региона просто доплачивал, особенно таким категориям граждан, как сироты, ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды), то сегодня мы сделали просто: первичка плюс вторичка, деленные на два, – это та средняя цена, которая позволит реально реализовать.

Галина Николаевна, у меня, наверное, все. Готов, если нужно, ответить на вопросы. Но, самое главное, что мы с регионами сегодня точно понимаем, в каком направлении идти, мы с ними в очень тесном диалоге. И поверьте, когда в 2017 году формировался нацпроект "Жилье и городская среда" и когда были поставлены показатели ввода 120 млн кв. метров в 2024 году, честно вам скажу (я в этом принимал участие и не снимаю с себя ответственности), мы там пальцем в небо тыкали. А сегодня все расчеты согласованы с регионами на базе градпотенциалов, возможностей вовлечения земельных участков и даже с учетом дефицита бюджетных средств. То есть сегодня и регион, и муниципалитет, и мы точно понимаем, что нам нужно сделать, для того чтобы выполнить указ президента и в 2029 году ввести 120 млн кв. метров, улучшить жилищные условия 5 миллионам семей. Большое спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Никита Евгеньевич.

Хочу от имени членов делегации Совета Федерации, которая была с выездным заседанием двух комитетов в Норильске, поблагодарить Вас за личное участие. Была проведена большая, эффективная работа, были сделаны выводы, и мы готовим сейчас итоговый документ, касающийся не только социально-экономического развития города Норильска, но и более глубоких вопросов совершенствования строительной отрасли, требующих осмысления и принятия соответствующих решений на федеральном уровне. Благодарю Вас.

Уважаемые коллеги, мы всегда рады, что у нас в заседаниях совета принимают участие губернаторы.

Мы приветствуем, Александр Викторович, Вас.

Слово предоставляется губернатору Воронежской области Гусеву Александру Викторовичу.

Пожалуйста, Александр Викторович.

А.В. ГУСЕВ

Спасибо, Галина Николаевна.

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые сенаторы, коллеги, здравствуйте! Я коротко проведу анализ текущего состояния и некоторых изменений, которые происходили в строительной отрасли в Воронежской области, а также выскажу несколько предложений, в том числе и в поддержку уже прозвучавших.

У нас последние годы были неплохие темпы в строительстве, и за 10 лет ввод жилья у нас удвоился.

Если в 2010 году мы ввели 900 тыс. кв. метров, то в 2019 году уже 1 800 тыс. кв. метров. Причем в 2015 году мы превысили 1,5 млн кв. метров. Это был наилучший показатель тех советских времен, который мы тогда смогли достичь.

Какие факторы, на наш взгляд, влияли на достаточно устойчивое развитие этой отрасли? Мы считаем, что важнейшим фактором являлась доступность жилья. О чем я хочу сказать? Доходы граждан, заработная плата в этот период росли быстрее, чем стоимость жилья. И тоже цифры приведу. За эти же 10 лет заработная плата выросла в 2,4 раза, а стоимость 1 кв. метра – в 1,4 раза. На сегодня она составляет 49 тыс. рублей. Это такой достаточно приемлемый показатель на фоне многих регионов. Она у нас в этом году выросла на 9 процентов, даже чуть больше – на 9,3 процента, по-моему. Мы сейчас договорились и вместе с нашим управлением антимонопольной службы региональным ведем такое "мягкое" расследование обоснованности повышения стоимости. Надеюсь на то, что вместе с застройщиками мы здесь такие компромиссы найдем.

Конечно, очень важным фактором являлась поддержка, которая осуществлялась на государственном уровне, это госполитика в области строительства. Прежде всего, это, конечно, повышение доступности ипотечных программ. Я на этом останавливаться не буду. У нас, кстати, рост ипотечного кредитования почти на 25 процентов в этом году. Поэтому тоже такой хороший показатель.

Безусловно, это и материнский капитал федеральный. У нас в области выплачивается и региональный материнский капитал. На третьего и каждого последующего ребенка по 150 тыс. рублей. И мы еще поддерживаем молодые семьи, выплачиваем по 200 тыс. рублей при рождении второго ребенка. Это как бы в дополнение к той программе обеспечения молодых семей льготным жильем, которое на территории области тоже реализуется.

Уже прозвучало о том, что важным фактором является такая правовая база, совершенствование правовой базы в строительной отрасли. Хочу тоже цифру привести. У нас на четверть сократились сроки выдачи разрешений на строительство. И, безусловно, здесь останавливаться нельзя, потому что есть достаточно серьезные резервы для того, чтобы еще ускоряться.

Развитие технологий жилищного строительства как крупнопанельного, так и блочно-модульного домостроения, применение индустриальных методов в строительстве тоже важный фактор. У нас предприятия такие появились, в том числе и по блочно-модульному домостроению. Я хочу сказать, что в последние годы в эту отрасль строительства было инвестировано более 30 млрд рублей. И, конечно, это позволяет и по ценам все-таки придерживать рост, и здорово ускоряет сроки строительства, потому что таким технологиями, конечно, делается все гораздо быстрее.

Обеспечение жилых районов, районов новой застройки социальной, инженерной инфраструктурой – тема важная. О ней много всегда говорим. Мы в этом году, несмотря на все сложности, которые есть с обеспечением бюджетным, тем не менее сохранили все объемы затрат на строительство и строим порядка 160 новых объектов социальной инфраструктуры в социальной сфере. И это почти 13 млрд рублей инвестиций бюджетных. Такая сумма, которая тоже для последних лет является достаточно высокой.

Мы смотрели, безусловно, и анализировали места притяжения для строительства и сравнили, вернее, наложили это на количество жителей, проживающих в этих районах. Это прежде всего, конечно, городская агломерация города Воронежа и районные центры. И мы понимаем, что в основном люди, конечно, стремятся улучшить свои жилищные условия. И здесь у нас тоже неплохой, на мой взгляд, показатель. По 2019 году обеспеченность жильем уже была 31 кв. метр на человека – хороший показатель, и он за десятилетие вырос более, чем на 20 процентов. В 2010 году у нас было 25 кв. метров.

Тем не менее у нас за счет миграции есть прирост населения в Воронежской области. Ежегодно приезжают порядка 8–10 тысяч человек, и это тоже потенциальные покупатели. Как правило, они приезжают и покупают сразу жилье.

В этом году мы сохраним объемы ввода жилья на уровне практически прошлого года, то есть 1,8 млн кв. метров. Первое полугодие, безусловно, было очень сложным, и мы видели, что существенное проседание по вводу жилья было, но сейчас мы говорили практически с каждым застройщиком, кто строит МКД, в какие сроки он будет сдавать, и большую работу провели по подготовке к вводу ИЖС в муниципальных районах. Работают комиссии, в тесном сотрудничестве с Росреестром работаем. И, собственно, по цифрам все вывели. Сомнений в том, что мы сможем достичь этого показателя, у нас нет.

По мерам поддержки, на которых я хотел остановиться. Собственно, механизм поддержки индивидуального жилищного строительства сейчас уже обсуждается, и, на мой взгляд, это очень правильная и важная задача. И если бы можно было применить примерно те же подходы по льготному ипотечному финансированию под 6,5 процентов, допустим, то, мне кажется, это существенно помогло бы росту объемов строительства, потому что почти половина всего жилья в Российской Федерации строится индивидуально. По нашим данным, которые мы в ДОМ.РФ взяли, всего 1 процент ипотечных кредитов приходится на этот вид жилищного строительства. И понятно, что там ставки гораздо выше.

Мы проанализировали структуру стоимости жилья и увидели, что в стоимости жилья почти 40 процентов – это затраты, не являющиеся прямыми затратами, относящимися на строительство. То есть это инженерные сети (это порядка 15 процентов в нашем случае), стоимость земельного участка (тоже 15 процентов), ну и прочие расходы, в том числе проектирование (около 10 процентов). Здесь, наверное, тоже можно было бы посмотреть и поискать какие-то механизмы сдерживания роста затрат на эти цели, в частности поискать эти средства в инвестиционных программах сетевых компаний. Мы такую работу ведем, утверждая инвестиционные программы наших сетевых компаний, мы стараемся предусматривать и строительство инженерной инфраструктуры под перспективные участки.

На наш взгляд, достаточно интересная программа, которую запускает ДОМ.РФ, так называемые торги за долю земельных участков, когда земельные участки продаются за долю потом в построенном жилье. Поскольку комплексно начинают осваиваться земельные участки, мы, честно говоря, хотим поддержать этот проект, и надеемся на то (сейчас переговоры ведем), что у нас в городе такой модельный квартал совместно с ДОМ.РФ и нашими застройщиками появится, причем на достаточно большой территории, там порядка 52 гектаров земли у нас на эти цели запланировано. И тоже я считаю, что можно было бы посмотреть, расширяя возможности этой программы.

Галина Николаевна, Вы уже сказали о том, что сейчас обсуждается закон о комплексном развитии застроенных территорий. Мы хотели бы тоже поддержать необходимость принятия такого закона. У нас есть опыт реализации таких программ своих, когда мы (они тоже на основе государственно-частного партнерства реализуются), расселив и демонтировав аварийное жилье, предоставляем этот земельный участок, а застройщик, соответственно, выкупает ветхое жилье, находящееся рядом, и квартално ведет застройку. Вопросы там, безусловно, есть, и в общении с

собственниками жилых помещений. Поэтому те нормы закона, которые прописаны в нем, наверное, помогли бы нам на самом деле многие из них решить. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Александр Викторович.

Пока Вы докладывали, поступило предложение поехать в Воронеж. Причем это не мое предложение, а Аркадия Михайловича Чернецкого, поскольку действительно существует очень много программ, которые реализуются в Воронежской области.

Они интересные, эффективные, могут быть не только изучены, рассмотрены, но и по крайней мере важно рекомендовать и для других регионов целый ряд технологий. Поэтому, если вы примете, такое решение поддержите и целую делегацию, мы будем очень рады.

А.В. ГУСЕВ

Галина Николаевна, с удовольствием будем вас встречать и подготовим хорошую программу.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо. Спасибо, Александр Викторович, за очень интересное сообщение и опыт.

Уважаемые коллеги! Слово предоставляю Орловой Светлане Юрьевне, аудитору Счетной палаты Российской Федерации.

Светлана Юрьевна, мы не только рады Вас видеть. Я хотела бы поздравить, у Вас недавно был день рождения. Я думаю, еще не поздно. Будьте счастливы, а главное – здоровы! Вам слово.

С.Ю. ОРЛОВА

Галина Николаевна, спасибо большое.

Очень идет интересное, я бы сказала, обсуждение. Но Счетная палата всегда владеет цифрами, поэтому я думаю, что на сегодняшний день... В 2019 году, несмотря на все сложности для строительной отрасли, было занято 5,2 миллиона человек. Предприятия отрасли перечислили в бюджеты всех уровней 900 миллиардов и около 350 миллиардов – во внебюджетные фонды.

Конечно, меры были приняты очень серьезные. Некоторые меры были беспрецедентные. Очень много по поддержке строительной отрасли, как Вы и сказали, было найдено в плане поддержки, общем плане, которое выпустило Правительство Российской Федерации. Но сейчас очень важно удержать эти позиции и их не ухудшить.

Был на той неделе очень детальный, глубокий разговор, и те, кто сегодня участвует в слушаниях... на заседании коллегии министерства строительства.

Помимо этого, надо отдать должное, что во главе с вице-премьером Хуснуллиным Маратом Шакирзяновичем и с депутатами Думы, членами Совета Федерации были же еще приняты ряд серьезных мер. Были практически до 30 процентов убраны барьеры, которые были в строительной отрасли.

Но мы с вами попадаем в ситуацию, когда нам придется ряд вопросов корректировать. Почему? Потому что мы вышли на вторую волну коронавируса, и эти аспекты мы учесть не можем.

Что сегодня говорят данные Росстата о деловой активности среди строительных организаций? Общее снижение индекса предпринимательской уверенности в третьем квартале 2020 года составило 22 процента. В качестве основных сдерживающих факторов 26 процентов респондентов, руководителей строительных организаций, назвали недостаток заказов на работы и 23 процента респондентов – неплатежеспособность заказчиков. Поэтому сейчас правительство как раз изыскивают ряд мер, которые будут еще более эффективно работать.

Конечно, надо отдать должное Минстрою. Они оперативно реагируют на все вопросы, которые есть сегодня в строительной отрасли, и практически много работают иногда и с листа, потому что жизнь сегодня так диктует и каждый день очень много знает.

Правильно Вы сказали про стратегию: ее надо дорабатывать. Это серьезный документ. У нас многие ФОИВ не выполняют индикаторы, вон докладывали и у вас, и в Думе, когда докладывали все программы. Здесь очень важно, чтобы стратегия соответствовала тем планам, тем индикаторам, тем целям и задачам, в том числе основного проекта, национального проекта "Жилье и городская среда", о котором мы говорим, потому что здесь мы закладываем на среднесрочную перспективу. Эти вещи для нас очень важны.

Помимо этого, что касается самого проекта "Жилье", абсолютно правильно, все цифры выверены – 98 млн кв. метров. На 1 октября введено, чтобы вы знали, 56 млн кв. метров, или 57 процентов. Высокая вероятность есть недостижения указанного показателя.

Это влечет риски снижения спроса. И мы это прекрасно понимаем, почему на 2021 год Владимир Владимирович принял решение о продлении ипотеки под 6,5 процента. И спрос будет снижаться – мы это тоже все знаем с вами.

Увеличение (то, что сказал Никита Евгеньевич) стоимости квадратного метра. Она выросла на 12 процентов, и губернаторы это ощущают, они знают, они мониторят ситуацию. Средняя стоимость одного квадратного метра по стране составляет сегодня 90 тысяч. И несмотря

на льготную ипотеку, срок действия которой, я сказала, продлен, многим очень сложно сегодня понять, с учетом многих компаний на удаленке, но мы все это знаем, теряются доходы в регионах. И несмотря на ряд предпринятых мер мы каждую неделю мониторим, 20 регионов потеряли на налогу на прибыль, не все выпадающие доходы снижением страховых взносов закрываются. Поэтому здесь нам надо очень детально все смотреть.

Теперь блок. О нем, правда, Никита Евгеньевич не сказал, но дети-сироты – уже 284 тысячи, 42 тысячи инвалиды, БАМ – 27 лет люди ждут, Урал промышленный, Урал полярный – такое же количество. И, конечно, без разрешения этих вопросов мы не двинемся, понятно. Здесь должны быть серьезные выверенные меры. И мы убедились с вами даже на программе, что касается детей-сирот, субсидия не обеспечена, 13 регионов вообще не могут строить жилье по разным причинам. Складывалась так картина, что она на сегодняшний день такая. Вторичного жилья во многих регионах нет. Ряд законодательных актов были приняты, которые ухудшили эту ситуацию.

Поэтому сейчас вместе с Правительством Российской Федерации, с депутатами, с сенаторами даже часть денег мы добавили, вы знаете, тем регионам, у кого доходность меньше единицы. Но это не разрешает проблему, количество остается. Вот сейчас, знаю, и правительство, и Минстрой рассматривает, может быть, это будут другие формы, но не разрешить эту тему... у нас нет другого выхода с вами, мы должны двигаться, мониторить, мы сейчас смотрим матрицу очень грамотно, куда делось то жилье, почему так картина складывается по-разному в регионах. То есть я вам докладываю, что мы в этом вопросе двигаем и работаем и с вице-премьером, и работаем с Министерством строительства.

Теперь рабочая группа. Никита Евгеньевич, мы говорили с Вами в РАНХиГС на заседании рабочей группы, которую возглавляет уважаемый руководитель Татарстана, мы обсуждали эту тему, Что такое индивидуальное строительство? Вспомните указы, когда многие регионы должны были отдать земли многодетным. Какие земли отдавали? Без инфраструктуры, без газификации, без водоснабжения, и потом каждый регион должен был находить ресурсы и решать эту проблему.

Абсолютно согласна с Вами в том, что касается сегодня территориального планирования, комплексной застройки, высвобождения земель, иначе без этого мы не двинемся. Но здесь вы же не одни. У нас есть Минпромторг, который имел 600 миллионов на 2018–2019 годы, и аж только один процент использовали, то, что касается индивидуального строительства. У нас с вами есть

сельская ипотека, социально-экономическое развитие сельских территорий, которое должно предусматривать водопроводы, газификацию. И потом, конечно, как мы и говорили, то, что касается подключения. 600 тысяч платить за подключение по газификации – кто сегодня это себе позволит? Здесь надо тоже минимизировать риски. Поэтому мы видим индивидуальное жилищное строительство как один из элементов разрешения этого вопроса.

Теперь то, что касается ветхого жилья. Конечно, это огромная программа. Я была тогда законодателем, когда она принималась. Конечно, определенные риски были, по крайней мере эта программа сегодня идет и выполняется. И вы знаете, что мы перекинули деньги, парламент поддержал то, что касается 2022 года, на 2020–2021 годы... Это очень важно, потому что там проблема в том, что муниципалитеты не могут брать, потому что у них нет финансов, и здесь подключаются регионы, это вам любой губернатор скажет. И мы с вами знаем, вы приезжали, когда я была губернатором, все это лично видели, смотрели. Поэтому, конечно, здесь очень важно привлечение инвесторов, дать возможность кредитования фонду.

Но есть некоторые риски. Мы сегодня эти риски обсудили. Какие могут быть риски? А в части того, что в сегмент стройки должны привлекаться инвестор, высвободиться земли, участки, вести комплексная застройка. Мы полностью эти вопросы поддерживаем.

Теперь следующий момент, очень важный, – незавершенное строительство. Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые коллеги! И руководитель комитета Совета Федерации наш коллега Мельниченко большую работу в этом вопросе проводил. Спасибо огромное. Я вам хочу сказать, что сегодня прошло всероссийское совещание по незавершенному строительству. 5,3 триллиона, 63 тысячи объектов! В каждом регионе есть до тысячи объектов, где можно поставить на учет (объекты сданы, но они не на учете), где можно вернуть земли, где можно ценообразованием соединить в том числе объекты недостроенных домов. Это то, о чем говорил сейчас наш коллега губернатор Воронежской области, то, что касается фонда дольщиков, где почти что (правы эксперты) под 200 тысяч... И сейчас мы эту работу проверяем, потому что мы провели экспертно-аналитическое мероприятие.

Мы завершили два экспертно-аналитических мероприятия, мы сделали панель в Счетной палате, у нас есть разрезка по всем регионам. Мы взяли опорный регион – Республику Дагестан с Владимиром Абдуалиевичем, когда он был, и сейчас ваш коллега Меликов Сергей Алимович подключился к этому вопросу очень активно. Почти что 1370 объектов незавершенки только в Дагестане! 10 из них по федеральным программам. Программа "Юг России" уже закончилась,

деньги были переведены в 2013 году, а объекты жизнеобеспечения (канализация, водоснабжение, водоотведение), важнейшие объекты не будут построены – никакие инвесторы, туристы, малый бизнес не будут развиваться. Все это взаимосвязано. И вот сейчас на примере Дагестана мы договорились, что он будет одним из опорных регионов, и на его примере мы покажем, как двигаться.

Теперь (надо отдать должное) то, что касается списания этих объектов. Наконец-то Министерство экономического развития внесло постановление в Минюст. Это тоже поможет очень многим территориям, строительным организациям. Почему? Потому что даже достроить они должны по тем документам, которые были. Потому что если они сейчас начнут достраивать по новым, они их никогда не достроят, а незавершенка – это риск очень серьезный. Поэтому в этом вопросе, я считаю, мы вместе с Минстроем, с Министерством экономического развития, с казначейством и с другими министерствами, кто в этой теме, должны это все продвинуть. И мы должны понимать, что там же есть объекты, которые в том числе касаются и национальных проектов, не только в части жилья, но и других.

И последнее, Галина Николаевна. Мы взяли за ценообразование. Это тяжелая тема. Вот у нас на связи руководитель НОСТРОЯ – это Национальное объединение строителей. Мы детально обсуждали в Екатеринбурге эту тему. На конец ноября мы планируем большую стратегическую сессию в Счетной палате (потому что даже обучение нашего инспекторского состава – то, что касается ценообразования, какой метод берем) вместе с Главгосэкспертизой. Мы пригласили коллег из Госдумы, из Совета Федерации, чтобы они поучаствовали. Почему? Потому что это тоже определенные элементы, которые сегодня позволят действительно удержать ситуацию в стройке, выполнить те задачи, которые нам поставил Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин, а самое главное – отдать для людей качественную услугу, услугу в хороших, отремонтированных домах, услугу в достойном жилье, за которое он может рассчитаться, услугу, которая потом будет в тарифах, за которую он будет платить.

Все эти вопросы мы очень детально обсуждали на заседании коллегии. И практически все, кто был участником заседания коллегии, пришли к такому мнению – что важно сейчас удержать все эти моменты. Но без принятия ряда законодательных, нормативных актов, естественно, сдвинуть этот вопрос невозможно. И я знаю, что Совет Федерации, как палата регионов, очень много внимания уделяет этому вопросу.

И мы работаем со многими экспертами, опираемся на мнение экспертов. Надеюсь, что все мы вместе сможем эти задачи решить. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Светлана Юрьевна, за такой фундаментальный доклад по этой теме. Огромное спасибо. И я думаю, что мы тоже будем пользоваться порталом или той информацией, которая есть уже у вас, у Счетной палаты. То, что вы привлекаете внимание регионов, – это правильно.

Слово предоставляется Филиппову Денису Сергеевичу, заместителю генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ".

Денис Сергеевич, просьба регламент соблюдать. Спасибо.

Д.С. ФИЛИППОВ

Добрый вечер, уважаемая Галина Николаевна, уважаемые коллеги! Безусловно, постараюсь быть кратким.

В рамках тех действий, которые осуществляет сегодня ДОМ.РФ, в рамках своих полномочий, как института развития (очень много сегодня о нашей совместной работе с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства сказал Никита Евгеньевич), мы большое внимание уделяем сегодня работе с регионами. И Александр Викторович также упомянул ряд проектов, которые, на наш взгляд, качественно будут менять развитие субъектов и решать те национальные цели и задачи, которые поставлены президентом.

Остановлюсь буквально на нескольких цифрах и направлениях деятельности, которые, на наш взгляд, требуют внимания.

Никита Евгеньевич уже упомянул о том, что льготная ипотека стала основным, наверное, драйвером в поддержке жилищного комплекса в то нелегкое время, которое в этом году мы все вместе переживаем. Но тем не менее те меры поддержки, которые оказали мы в рамках ипотечного жилищного кредитования... Вы, Галина Николаевна, об этом упомянули и Никита Евгеньевич уже озвучил цифры. Но я хотел бы еще раз сказать, что на сегодняшний день уже более 1 миллиона ипотечных кредитов на сумму 2,7 трлн рублей выдано на территории Российской Федерации. И мы действительно видим существенный рост. Даже по сентябрю этого года к сентябрю прошлого года мы видим рост 71 процент по объему выданных ипотечных кредитов. Понятно, что это огромная поддержка строительного комплекса. И, если говорить о прогнозах, о которых Никита Евгеньевич скромно умолчал, тем не менее мы действительно хотели бы спрогнозировать тот объем ипотечных кредитов, которые мы выдадим до конца

текущего года, уже с учетом принятых Президентом Российской Федерации решений о продлении льготной ипотеки. К концу года мы планируем, что порядка 1,5 миллиона ипотечных кредитов будет выдано на территории Российской Федерации на общую сумму порядка 3,7 трлн рублей.

Льготная ипотека, безусловно, дала возможность большого толчка развитию строительного комплекса. Мы на сегодняшний день имеем 249 тысяч только льготных выданных ипотечных кредитов на общую сумму 707 млрд рублей. И хочется отметить, что большинство сегодня проданных квартир на первичном рынке продается за счет льготной ипотеки. И, несмотря на то что, по статистике, мы видим двукратный прирост ипотечного сегмента, мы можем констатировать факт, что количество регистрируемых сделок находится сегодня на уровне прошлого года. О чем это говорит? Что мы действительно только за счет этого механизма – субсидированной ипотеки – смогли поддержать платежеспособный спрос и поддержать строительный комплекс, который так или иначе должен развиваться.

Никита Евгеньевич также упомянул сегодня о мерах поддержки и о новом механизме проектного финансирования, которое в том числе осуществляется и Банком ДОМ.РФ, который активно занимается данным вопросом, данным направлением финансирования жилищного строительства. На сегодняшний день при том объеме задела, которые существуют, и объеме проектов, перешедших уже на эскроу-счета, мы видим, что 21 банк уже имеет лимиты, выдал лимиты на 1,8 трлн рублей. Но тем не менее мы понимаем, что эта сумма будет существенно расти, потому что при сегодняшнем объеме индустриально возводимого жилья в размере 40 млн кв. метров ежегодно планово до 2030 года мы ожидаем увеличение от 70 до 80 млн кв. метров жилья. То есть объем, портфель проектного финансирования должен быть увеличен порядка 20 трлн рублей.

Это огромный объем. Но тем не менее как показала практика, и как мы видим с точки зрения применения нового механизма финансирования через эскроу-счета, ни один дом с использованием эскроу-счетов уже не станет проблемным, и мы понимаем, что сегодня мы, и население, и застройщики понимают, что этот механизм оказался крайне действенным.

Мы не можем сегодня говорить о повышении также предложений на рынке жилья. И Вы, Галина Николаевна, и Светлана Юрьевна упомянули о том, что мы не должны допустить роста цены, и сегодня Президенту Российской Федерации уже на упомянутом форуме Никита Евгеньевич сказал, что не должны допустить. Поэтому мы с вами сегодня вместе уже занимаемся увеличением предложений на рынке жилья, в рамках компетенции своей и в рамках федерального

закона № 161 ДОМ.РФ занимается вовлечением в оборот федеральных земельных участков. Я могу сказать, что на сегодняшний день в рамках федерального закона № 161 41 тысяча гектаров вовлечены в оборот с градостроительным потенциалом 85,3 млн кв. метров жилья. И из них всего пока введено в эксплуатацию 12,8 миллионов, соответственно, мы на сегодняшний день 72,5 млн кв. метров жилья имеем потенциала, который находится в стадии проектирования и строительства только на земле, которая представлена в рамках федерального закона № 161. И мы на этой неделе очень подробно обсуждали и с Маратом Шакирзяновичем данные направления. Он нам поставил задачу о том, чтобы еще на 100 миллионов нарастить потенциала за счет вовлекаемых земельных участков. Это не менее 3,5 тысяч гектаров ежегодно, которые мы должны вовлекать в оборот.

Мы большое внимание сегодня уделяем также и подготовке комплексного развития территорий, концепции развития территорий с применением стандарта комплексного развития территорий, который мы вместе с Минстроем в течение трех лет, по сути, разрабатывали. И на сегодняшний день это большой десятилетний профессиональный документ, который мы применяем сейчас в реализации федеральных земельных участков. И об одном из "пилотов" уже сказал Александр Викторович. Мы действительно более 50 гектаров земли сейчас разработали и применили новый механизм, который принят Государственной Думой был в прошлом году, поддержан уважаемыми коллегами из Совета Федерации – это механизм предоставления в аренду земельного участка с обременением за долю. То есть мы не обременяем застройщика денежными средствами ни на покупку земельного участка, ни на аренду, а предоставляя участок за будущую долю, которую мы уже получим в результате реализованного проекта. Это крайне действенная мера. Мы уже первый проект пилотный реализовали во Владивостоке. И вот большой проект планируем в этом году уже объявить в городе Воронеже. И будет как показательный пример комплексного освоения территорий.

Хочу также сказать огромную благодарность и коллегам из Совета Федерации за то, что внесен на рассмотрение важный законопроект "О внесении изменений в Градостроительный кодекс в части повышения эффективности механизма комплексного развития территорий". Вы знаете, что мы долго и муторно достаточно обсуждали на всех уровнях данный законопроект. Сейчас он внесен в Государственную Думу. Он существенно, на наш взгляд, изменит подходы к комплексному развитию территорий. И, безусловно, он сохраняет, с одной стороны, все лучшее то что было в КРТ ранее, но тем не менее вносит те изменения, которые позволят ускорить процессы освоения земельных участков, в том числе вовлекаемых за счет из числа земель Министерства

обороны, министерства образования и так далее. И мы считаем, что принятие такого закона даст большой рывок в развитии и ускорении процесса освоения больших территорий земель.

С точки зрения предложений мы бы, наверное, предложили также в процессе принятия закона разработать меру по использованию того же механизма по многоквартирным жилым домам, но применимо к индивидуальным жилым домам. И также мы надеемся на то, что ДОМ.РФ будет наделен полномочиями осуществления проектов КРТ на землях федеральных, которые мы вовлекаем в рамках федерального закона № 161.

Арендное жилье тоже сегодня один из приоритетов. Вы знаете, что Президентом Российской Федерации было дано нам поручение реализовать пилотные проекты по арендному жилью.

Мы на сегодняшний день уже имеем 13 проектов в ряде субъектов, в том числе, кстати, и в Воронеже. Мы пошли в регионы, потому что пилотные проекты первые были в Москве, а дальше мы понимаем, что этот механизм должен быть реализован и в городах. Сегодня мы имеем 13 проектов. Это почти 9 тысяч квартир площадью 458 тыс. кв. метров. Это достаточно большой объем, тем не менее, применяя механизм коллективных инвестиций, которые мы будем использовать за счет погружения этих домов в специализированный закрытый паевой инвестиционный фонд, мы считаем, что мыкратно сможем увеличить в ближайшие годы объем такого построенного жилья.

Ну и в завершение хочу также сказать, что не остается без нашего внимания вопрос развития индивидуального жилищного строительства. Мы в ближайшее время озвучим его в пилотном проекте по выдаче ипотечных жилищных кредитов на специальных условиях для программы ипотечного жилищного кредитования на индивидуальное жилье. Спасибо большое за внимание. Готов ответить на любые вопросы. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Денис Сергеевич. Спасибо за предложения.

Некоторые озвученные предложения интересно рассмотреть в плане совершенствования законодательства, они войдут в решение.

Слово, уважаемые коллеги, предоставляю Линченко Николаю Викторовичу, вице-губернатору Санкт-Петербурга.

Н.В. ЛИНЧЕНКО

Добрый день, Галина Николаевна, добрый день, уважаемые коллеги!

Г.Н. КАРЕЛОВА

Добрый день!

Н.В. ЛИНЧЕНКО

Есть определенная специфика развития строительной отрасли по Санкт-Петербургу. С момента захода Александра Дмитриевича, губернатора Санкт-Петербурга, у нас, как факт, было зафиксировано наличие существенного перекоса между жилищным строительством и объектами социальной инфраструктуры и транспортной, которые обеспечивают данный объем жилищного строительства. У нас, исходя из объема выданных разрешений на строительные-монтажные работы, сегодня в производстве 434 разрешения, порядка 16 млн кв. метров жилья находится. Общий дефицит с разбегом на ближайшую пятилетку на 309 объектов социальной инфраструктуры. Половина из них закрыта обязательствами адресной инвестиционной программы и заключенными с застройщиками соглашениями, половина еще в процессе. У нас комплексно прорабатывается этот вопрос.

В прошлом году президент Владимир Владимирович поддержал нашу инициативу, дополнительно выделил существенный объем больше 10,6 миллиарда как раз на приобретение объектов социальной инфраструктуры. Это существенный достаточно рывок был. И с учетом сложившейся тенденции нам удалось добиться изменения существенного тренда по реализации госзаказа на территории города. То есть как эффект динамики могу сказать, несмотря на тяжелую экономическую ситуацию существенные ограничения которой в первом полугодии были, мы один из тех субъектов, который ни на один день не останавливали ни одну стройку. Мы требовали исключительно соблюдения строгого регламента безопасности на каждой строительной площадке и тем самым добились эффекта, что у нас в среднем прогнозный объем ввода жилья сохранен. То есть у нас на сегодняшний день почти 1,4 миллиона кв. метров жилья введено. Мы ориентируемся где-то на 3,1–3,2 миллиона, как в планах изначально и было с учетом корректировки, и существенным образом нарастили объем выполнения адресной инвестиционной программы. То есть по состоянию на текущий момент времени у нас трехкратное увеличение объема реализации АИП по сравнению даже с предыдущим годом. Это существенное достижение.

Также было особенностью то, что Никита Евгеньевич заметил первоначально в реализации еще указа № 204, что Санкт-Петербург оставался до последнего времени единственным субъектом, не подписавшим региональный разрез федерального проекта "Жилье" в части объемов необходимого строительства ежегодного жилья, потому что показатель стоял

5,5 млн кв. метров жилья. Это был практически недостижимый, а главное, не целесообразный к достижению именно в Санкт-Петербурге показатель в силу колоссальной нагрузки, которая в геометрической прогрессии росла на инженерную и транспортную инфраструктуры, в частности на головные инженерные сооружения, на магистральные инженерные и транспортные сооружения.

Потребность исчислялась – порядка 780 млрд рублей дополнительно, которых в бюджете Санкт-Петербурга и при поданной заявке даже в федеральном бюджете на разбег в пять лет не находилось. Мы также до президента дошли с этой аргументацией, исходя из обеспеченности, были, слава богу, услышаны. Хочу отдельные слова благодарности сказать Минстрою. И в пятницу на ВКС заместитель председателя Хуснуллин Марат Шакирзянович подтвердил, до нас довели... Как раз таки расчетно обоснованный, подтвержденный и принятый в стратегии развития Санкт-Петербурга 2035 и долгосрочным прогнозом социально-экономического развития Санкт-Петербурга показатель у нас получается 3,47 млн кв. метров жилья.

Отдельно по проекту решения, который был доведен, хотел бы пройтись, чтобы срез именно по Санкт-Петербургу был. Мы, конечно, двумя руками за поддержку принятия законопроекта по доработке КРТ в части КУРТ, потому что это существенным образом облегчает процесс реализации, и он действительно становится реализуем не только в Москве чисто за счет бюджетных средств, а с привлечением частного капитала. Потому что мы одни из пионеров, наверное, – в 2008 проектно и с 2009-го уже в части заключенного соглашения у нас реализуется проект реновации в Санкт-Петербурге, "СПб Реновация" так называемая. Она реализуется исключительно за частные средства. Но там как раз таки нерешенные проблемы общего регулирования: последний "золотой" жилец (как пример, в пятиэтажке на первом этаже в полностью расселенном доме гражданин требовал за квартиру в 42 метра 40 млн рублей), переформирование земельных участков в лоскутное одеяло.

Сегодня в представленном на рассмотрение проекте львиная доля этих замечаний уже устранена. Хотел бы обратить внимание на необходимость распространения норм, коль этот закон будет, дай бог, принят, на существующие правоотношения (знаю, такое предложение в Минстрой, в ДОМ.РФ и в аппарат правительства направлялось, мы отдельно, как субъект, тоже это поддерживаем), чтобы нам не пришлось пересматривать уже заключенные соглашения и имеющиеся правоотношения.

В части колоссального влияния на поддержку рынка жилищного строительства добавить даже нечего. По субсидированию ипотечной ставки у нас тоже... Мы уже даже перекрыли прошлогодний рост по объему ипотечного жилищного кредитования. Поддержку Дениса Сергеевича, порядка 74 процентов сделок происходят с условием именно той или иной поддержки по ипотечным программам. Считаю, конечно же, однозначно целесообразной реализацию этого предложения. Поддержать и, может быть, даже рассматривать вопрос продления не только, как поддержано президентом, до 1 июля, но минимум до конца 2021 года, а может быть, и на перспективу с возможной пролонгацией.

Здесь, конечно, вкуче еще существенным образом играет программа субсидирования процентной ставки по кредитам, выдаваемым застройщикам. Ее, однозначно, надо только толковать в части низкомаржинального проекта, то есть определить критериальные требования по этим проектам.

И существенный вклад вносит ДОМ.РФ со своей новой программой, которую мы как раз начали обсуждать, инфраструктурных облигаций. Здесь хотел бы обратить внимание на возможность не двойного перестрахования... То есть при обязательности обратного выкупа субъектом создаваемых объектов инфраструктуры не требовать дополнительно еще и гарантий бюджета, потому что объективно сегодня с учетом предельных процентов по закредитованности это может быть проблематично при определенном объеме. Мы с ДОМ.РФ это обсуждали, у нас в проработке сегодня есть четыре большие комплексные территории, именно комплексного освоения, и нагрузка на бюджет может быть достаточно существенная.

В части продления статьи в отношении проекта входа, это где не начислять пени, неустойки, это пролонгация льготного периода по начислению фондом и попаданию в ЕРПО проблемных объектов, мера тоже существенная, и мы ее поддерживаем.

Однако считаем целесообразным внести изменения в части наделения контролирующего органа в лице фонда при ДОМ.РФ полномочием обязательного уведомления контролирующих органов, чтобы у нас перекрестный обмен информацией был четко отлажен. Хорошая идея, давно обсуждается, но пока не нашла своей реализации.

Поэтапное открытие эскроу-счетов – хоть и на земле, понимаем риски, объемы, но хотя бы одно половинчатое раскрытие – это вполне возможная мера поддержки сегодня на рынке. Считаю только проработку такого механизма целесообразной и необходимой с необходимым

учетом возможных рисков нарушения прав граждан – участников долевого строительства как раз таки по открытию.

Целесообразность внесения изменений в контрактную систему – да, необходима сегодня данная мера. Есть только небольшой нюанс, в качестве меры поддержки с 1 сентября заработавший и переведший их аукциона в конкурсную процедуру, – получается, есть существенные ограничения для компаний-подрядчиков, которые не имели опыта работы с госзаказом. То есть, может быть, нужно посмотреть в части наработки нового опыта по реализации крупных подрядных контрактов по жилищному строительству, в том числе этот вариант как дополнительный критерий рассмотреть и, может быть, добавить в регуляторику.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Николай Викторович, завершайте, пожалуйста.

Н.В. ЛИНЧЕНКО

Да, еще буквально два момента по предложенным вариантам.

По саморегулированию, понятно, сейчас Антон Николаевич проговорит. Нам это нужно будет через процедуру съезда, у нас ближайший съезд в Санкт-Петербурге на 4 декабря намечен. Мы как раз подробно это посмотрим.

По поэтапному снижению показателя допустимой доли иностранных работников у нас внесение изменений небольшое было, прямо скажу, но корректировка такая возможна. Мы считаем, мера в части дополнительного привлечения в том числе и местных сотрудников, как дополнительное стимулирование, оправдана.

В части корректировки стоимости сегодня сформировали предложения, будем на Главгосэкспертизу выходить с корректировкой для приведения до рыночной стоимости как раз таки труда рабочего первого разряда. Надеемся, что эта мера будет достаточно эффективной и конкурентоспособной.

Галина Николаевна, спасибо за внимание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Николай Викторович. Тоже хотела бы Вас поблагодарить за то, что Вы пошли навстречу – сняли свой законопроект, который был инициирован вашим регионом, в пользу того единого законопроекта по упомянутому названию. Огромное спасибо за такую конструктивную работу и взаимодействие. Спасибо огромное.

Уважаемые коллеги! Слово предоставляется Глушкову Антону Николаевичу, президенту Ассоциации "Национальное объединение строителей".

Пожалуйста, Антон Николаевич.

А.Н. ГЛУШКОВ

Спасибо, Галина Николаевна.

Добрый вечер всем коллегам! Постараюсь крайне сжато, с учетом того что действительно уже многие аспекты хорошо предыдущие выступающие осветили.

Мы, как Национальное объединение строителей, по поручению Правительства Российской Федерации ведем мониторинг ситуации в строительном комплексе на территории всей Российской Федерации и получаем обратную связь. И действительно с позитивом должен отметить, что такого позитивного отклика в части законодательных изменений, которые были приняты в последние полгода, мы не отмечали, наверное, за все время существования последнего рода изменений в части градостроительной деятельности и поддержки строительного комплекса.

Надо отдельно отметить здесь вклад Минстроя России, представителей Правительства Российской Федерации и, наверное, оператора многих очень программ ДОМ.РФ. Вместе с тем, коллеги, анализируя те меры поддержки, которые сейчас уже действуют в Российской Федерации, мы понимаем, что их срок истекает 1 января 2021 года, за исключением уже продленной меры поддержки по субсидированию процентной ставки.

Я бы сейчас хотел остановиться на тех мерах, которые, по нашему мнению, по мнению профессионального сообщества, следует продлить минимум на полгода, потому что они действительно себя хорошо зарекомендовали и, в общем-то, не потребовали значительных затрат из бюджета.

Первое предложение. Оно касается непосредственно деятельности саморегулируемых организаций. Напомню, у нас появилась возможность предоставлять займы своим членским организациям за счет средств компенсационных фондов.

На сегодня возможность такой поддержки у нас имеют 222 саморегулируемые организации в области строительства и 98 уже получили право выдачи таких займов своим членам. Вместе с тем объем такой поддержки на сегодня составил 2 млрд рублей. 800 млн рублей было потрачено на выплату заработной платы и 1,3 млрд рублей было потрачено на приобретение строительных материалов. Субсидирование возможно только в рамках заключенных договоров по кредитам, которые имеют наши членские организации.

Иногда слышу упрек в отношении саморегулируемых организаций о низкой эффективности данной меры. Коллеги, считаю, чтобы понять, как эта мера работает... С учетом проведения общих собраний у нас большая часть принятых решений датируется сентябрем – октябрем этого года, а мера поддержки заканчивается уже в декабре этого года. Чтобы посмотреть, насколько эта мера эффективна, считаю, что нужно ее продлить. Кроме того, регламентация выдачи этих займов у нас определена постановлением правительства, которое устанавливает очень жесткие требования к заемщику в части полного отсутствия задолженности по налогам и сборам на 1 апреля этого года. Мы понимаем, что, конечно же, финансовая дисциплина и уплата налогов – это очень важно, но полное ее отсутствие мало у каких строительных предприятий в принципе возможно, не говоря уже о заре пандемии – апреле этого года. Поэтому мы бы считали возможным немножко откорректировать постановление правительства в части послабления тех требований, которые устанавливаются к строительным компаниям.

Кроме того, мы столкнулись с такой проблемой, которой не ожидали, честно говоря, не рассчитывали (к Никите Евгеньевичу я уже за помощью в этой части обратился), – это подход банков в части выдачи этих денежных средств, потому что они у нас находятся на специализированных счетах со специальным правовым статусом и выдача любых денежных средств с них возможна только с согласия уполномоченных банков, где размещены эти денежные средства. Получилось так, что банки рассматривают подобные займы как кредитование и, как правило, требуют установления платного банковского сопровождения со всеми вытекающими последствиями: либо этот заем в принципе они не акцептуют, либо устанавливают банковское сопровождение с дополнительной финансовой нагрузкой.

Второй момент, который хотелось бы тоже отметить, – это мера поддержки по субсидированию кредитов застройщикам, которую администрирует Минстрой России. В первую очередь это касается кредитов, которые были выданы по так называемым старым схемам, до введения эскроу-счетов. Хорошая мера. Лимит этой суммы (Никита Евгеньевич, наверное, подтвердит) еще остается у Минстроя. Поэтому хотелось бы эту меру, наверное, продлить (ну, не знаю, на сколько), сделать ее бессрочной именно по старым проектам. Но в рамках лимитов у нас по-прежнему эта тема актуальна. Мы понимаем, что вторая волна коронавируса есть. Светлана Юрьевна правильно отметила, что полностью экономически строительная отрасль (в общем, как и в целом экономика Российской Федерации) не восстановилась. Поэтому мера хорошая, мера очень

позитивно воспринимается. Ну и опять же большое количество строительных компаний реально могут ее получить. Она, может, не очень затратна.

Никита Евгеньевич, по-моему, 3,5 миллиарда сейчас в общей сумме было выплачено на эту меру поддержки из 12, но тем не менее коллеги очень хорошо ее оценивают – как высокоэффективную.

Следующий момент, на котором хотелось бы внимательно тоже остановиться. У нас появился как одна из мер поддержки федеральный закон № 98, который дал возможность государственным и муниципальным заказчикам продлевать сроки исполнения государственных и муниципальных контрактов, а также увеличивать в ходе строительства и при объявлении новых контрактов суммы авансов. Здесь хорошая мера, но тем не менее она очень низкое применение получила на всей территории Российской Федерации. В первую очередь это связано со сложностью бюджетного формирования. Должны появиться дополнительные средства в бюджете, они должны быть перенесены с будущих периодов на текущие периоды. Кроме того (я уже это отмечал), очень многие государственные заказчики боятся, что их действия будут расценены как коррупционные со всеми вытекающими последствиями. Поэтому я считаю, что в этой части, чтобы мера доработала эффективно хотя бы до конца этого года, необходимы дополнительные подзаконные акты, которые бы этот процесс могли регламентировать.

Теперь уже непосредственно по тем проблематикам, которые мы видим от регионов, то, что отмечают наши строительные компании.

Первое (Никита Евгеньевич тоже это отметил) – это помощь региональным застройщикам с низкой маржой в своих проектах.

Разрабатывается на сегодняшний день проект по субсидированию подобных проектов. Но тем не менее строительство – это процесс постоянный, и отсутствие механизма финансирования строек малых городов приводит к банкротству строительных компаний. Это очень ожидаемая мера, поэтому мне хотелось бы обратиться к Минстрою, с тем чтобы ускорить процесс ее вовлечения в рынок, чтобы в первую очередь дать посыл рынку, чтобы те компании, которые активно работают на рынке, не снижали темпов и понимали, что они смогут воспользоваться мерой поддержки. Ну и в принципе это действительно подпитало бы в нынешней ситуации в первую очередь те субъекты, даже не проекты, а те субъекты, где норма прибыли у строительных компаний крайне низкая.

Следующий элемент – land development. Та аналитика, которая существует на сегодняшний день по применению эскроу-счетов, действительно крайне позитивна. Затраты застройщиков, которые с хорошими проектами заходят, хорошо продают, сейчас меньше 2 процентов, то есть фактически тех денежных средств, которые ранее застройщики отчисляли в обязательном порядке в фонд защиты прав дольщиков. То есть введение механизма эскроу для качественных проектов фактически уменьшило стоимость, а не увеличило, как многие говорили.

Но данный механизм ограничивает очень существенно возможности строительных компаний по вовлечению новых земельных участков в оборот. Сейчас это либо бридж-кредиты, либо кредиты под будущую прибыль. В чистом виде они берутся только из тех сумм, которые уже выполнены и освоены строительными компаниями. И этого в полной мере недостаточно, для того чтобы можно было подготовить земельный участок к жилищному строительству. Такого количества оборотных средств у строительных компаний нет. Именно поэтому...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Антон Николаевич, завершайте. Обещали коротко.

А.Н. ГЛУШКОВ

Да-да, хорошо.

Тот механизм, который на сегодня предложил ДОМ.РФ, действительно, как говорит сейчас молодежь, the best of the best, он крайне востребован (я имею в виду аукцион "за доли").

Поэтому тут тоже мне хотелось бы обратиться к коллегам-сенаторам, чтобы эта практика как можно скорее... Не просто пилотами – все поддерживают, все субъекты, все руководители субъектов поддерживают эту норму. Поэтому классная норма, нужно ее максимально вводить. Во-первых, бюджет сможет исполнить свои обязательства, о чем коллеги уже сказали, по детям-сиротам, по прочим государственным программам. И, в общем-то, застройщикам не нужно будет отвлекать свои оборотные средства, чтобы эффективно работать на территории.

Еще один момент – правила игры. Коллеги, техрегулирование и "регуляторная гильотина" – очень позитивные, хорошие вещи, но тем не менее мы видим, что иногда очень существенно меняются те требования к объектам. Мы получили, например, такой нормативный документ, как СП 14, который касается сейсмики. В результате в 28 субъектах сейсмика была изменена как в большую, так и в меньшую сторону. Это поставило крест на всех ранее разработанных проектах, на всех типовых проектах. И сейчас в условиях недостатка оборотных средств, низкой покупательной способности и бюджет, и застройщики вынуждены пересматривать свою

проектную документацию и вносить изменения в проекты. Это, безусловно, очень негативно сказывается на строительном комплексе.

Еще один момент – кадровый потенциал.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Антон Николаевич, завершайте. Коротко завершите, тем более предыдущие два предложения, которые Вы высказали, мы поддерживаем. Действительно, есть тут вопросы, над которыми надо работать. Вы завершили, Антон Николаевич? Просто Вы с экрана ушли. В случае необходимости дополните еще, когда будем принимать проект решения.

Уважаемые коллеги, слово предоставляется Басину Ефиму Владимировичу, председателю Комитета по предпринимательству в сфере строительства Торгово-промышленной палаты Российской Федерации.

Мы рады Вас видеть, Вы постоянный член нашей команды и этого совета. Вам слово, пожалуйста.

Е.В. БАСИН

Спасибо большое, Галина Николаевна.

Честно говоря, во вступительном слове Вы описали буквально полный комплекс проблем, которые влияют на развитие отрасли. Поэтому буду очень краток.

Действительно, анализируя ситуацию, можно сказать, что строительная отрасль лучше других отраслей перенесла вот этот кризис.

Этому, конечно, способствовали те меры, которые предпринимали правительство, президент страны, и самое главное – что эти меры принимались очень оперативно, как никогда. Наверное, нам надо принимать это во внимание.

Но в то же время закрытие границ показало и нехватку кадров из ближнего зарубежья, поэтому сегодня, как никогда, мы должны обратить внимание на подготовку кадров, и прежде всего рабочих кадров. Мы как раз сейчас в рамках общественной палаты при Минстрое хотим этим заняться.

Безусловно, развитие отрасли зависит от инвестиций, и нужно продолжать государственные меры поддержки отрасли в этом направлении. Хорошо, что продлили льготную ипотеку под 6,5 процента, но, честно говоря, я удивлен, прочитав национальные цели, где записано: на 2022 год ипотека предусмотрена под 8,8 процента. Почему? Зачем злить людей, менять этот тренд и лишать людей уверенности в этой ипотеке? Непонятно.

Кроме того, я думаю, что надо развивать не только ипотеку, но и накопительные механизмы, механизмы для финансирования строительства. Такой опыт в регионах у нас есть, его надо только тоже развивать.

Мы переходим на проектное финансирование, это тоже хорошо, эскроу-счета. Но, к сожалению, с банками тяжело работать, когда маржинальность ниже 15 процентов. Мы хотели бы, чтобы были приняты как можно быстрее решения по субсидированию такого строительства в таких регионах.

Ну и все-таки поэтапное раскрытие эскроу-счетов, мне кажется, незаслуженно отмечается Центробанком, прежде всего Набиуллиной Эльвирой. Мне кажется, что здесь механизм уже настолько жесткий, что никаких обмануток дольщиков не появится.

Наконец, программа развития индивидуального жилищного строительства. Я немножко удивлен, что Никита Евгеньевич сказал, что еще пока рановато ее принимать, потому что нет денег. Деньги – ладно, дело даже не в деньгах, а дело в том, чтобы подготовить нормативы стандартизации жилья, применения всех преференций, которые уже сегодня действуют для МКД на индивидуальное жилищное строительство. Это просто необходимо. Это и ипотека.

Вот сейчас Денис Филиппов сказал о том, что наметился пилотный проект. Мы как раз в Ленинградской области думаем, что этот пилотный проект сработает как пример. И без ИЖС нам просто не обойтись и не выполнить программу по 120 миллионам, во-первых, а во-вторых, ну, наконец надо людям дать возможность жить более комфортно, чем в этих многоэтажках.

Наконец, Галина Николаевна упомянула (и многие упоминали) о необходимости ускорения принятия законопроекта о КРТ. Это очень важно, конечно, потому что сегодня мы видим: земли не хватает, города растягиваются буквально на обочины – и в то же время в центрах мы видим и заброшенные участки, и аварийные дома, в том числе и малоэтажные, и промышленные зоны, и так далее. Надо, конечно, принять этот проект, и мы его сейчас широко с профессиональным сообществом обсуждаем. Но очень много вопросов к нему. Вчера на заседании экспертного совета при Госдуме мы у Ресина рассматривали его. Мне кажется, что надо его доработать, причем быстро (это можно сделать буквально за полмесяца), для этого создать рабочую группу. И было бы целесообразно совместить два законопроекта: один о реновации жилья, который был представлен Хованской Галиной Петровной, и этот проект, объединить, и тогда бы действительно получился хороший законопроект, который разрулит и решит все вопросы, прежде всего для наших субъектов и муниципалитетов.

Не хочу даже больше вас задерживать. Конечно, еще раз хотел бы сказать о подготовке кадров высшего звена. Все-таки Болонская система, двухуровневая, не может устраивать всех нас. Если мы хотим действительно обеспечить качественное образование, мы должны перейти на свою собственную, которая у нас была еще в советское время. Спасибо за внимание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Ефим Владимирович, за такую серьезную работу в работе нашего совета в целом. Будем и дальше сотрудничать. Спасибо.

Уважаемые коллеги, слово предоставляется Волкову Михаилу Михайловичу, министру строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.

Пожалуйста.

М.М. ВОЛКОВ

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые сенаторы, уважаемые коллеги! Я постараюсь коротко, потому что основная тема уже была озвучена практически созвучно с теми мыслями, которые существуют в Свердловской области и которые мы хотели бы донести до федерального уровня и до вас, уважаемые коллеги.

В первую очередь, хотел бы сказать, что на сегодня проектное финансирование уже себя зарекомендовало как состоявшаяся новация, которая на сегодняшний день активно работает. И хотелось бы обозначить тему раскрытия эскроу-счетов. Это на сегодня объективная необходимость, и мы очень просим над этой темой активно поработать.

Теперь что касается того, что коллеги уже говорили по КРТ. Да, эта тема сегодня тоже нас очень сильно беспокоит. И хотел бы тут обозначить одну особенность (это как раз созвучно тем направлениям, которые сегодня президентом были озвучены): это снижает финансовую нагрузку на те территории, которые будут осваиваться, с тем чтобы уменьшить и рост цен на этих территориях строительства жилья.

Следующий вопрос. Хотелось бы отметить тоже коротко приоритет программы "Стимул" в развитии новых территорий, в освоении новых территорий. Мы активно включились в эту работу и за период, пока существует эта программа, ее активно развивали, продвигали на территории Свердловской области, получили огромный эффект и считаем, что это наилучшая программа, которая была разработана Минстроем Российской Федерации совместно с Минэкономразвития и дала действительно стимул к развитию жилищного строительства.

Вот, наверное, это основное. Все эти темы были нами озвучены на последней нашей встрече на форуме 100+ TechnoBuild, который проводился с участием Минстроя Российской Федерации. Там наши застройщики Свердловской области активно этот вопрос обсуждали с Минстроем Российской Федерации. Все это легло в основу наших совместных решений. И мы считаем, что в этом направлении находится ключ к решению многих вопросов. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Михаил Михайлович.

Мы знаем, насколько хорошо у вас прошел этот форум, и знаем, что проблемы поднимались самые разные, в том числе и проблема по эскроу-счетам, которую почти все сегодня затронули. К нам поступили предложения, Аркадий Михайлович рассказывал об итогах этого форума. Это действительно такое масштабное мероприятие с хорошими рекомендациями. Спасибо.

Уважаемые коллеги, у нас все выступили, кто записывался. И мы очень признательны за ваши выступления. Очень много предложений поступило, мы все фиксировали.

Все наши заседания совета идут открыто. Очень большое количество слушает и принимает участие.

Коллеги, Аркадий Михайлович хотел бы выступить в заключение, и будем подводить итоги.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Я думаю, коллеги, нет необходимости повторять то, что здесь было сказано, основные аспекты прозвучали во всех выступлениях. Но, если можно, сделаю акцент на двух моментах.

Первое. Если рассматривать какие на сегодняшний день наиболее серьезные задачи, которые перед нами стоят, которые реально смогут дать импульс для выполнения национального проекта... То есть я на полном серьезе говорю, насколько важно сегодня провести закон по развитию застроенных территорий, то есть это открывает возможности занимать реноваций в городах во многих (не во всех, но во многих), по крайней мере, открывает возможности заниматься реновацией, заниматься развитием этих территорий застроенных, ориентируясь в первую очередь не только на имеющийся бюджетный ресурс, но имея возможности привлекать деньги коммерческого сектора.

И второе направление (то, без чего нам все равно не выполнить объемные показатели), – это застройка крупных массивов. Не точечная застройка, а застройка именно крупных массивов!

Главная проблема, с которой мы встречаемся, – это вопрос неготовности инфраструктуры – ни дорожной, ни инженерной. И в этом смысле для нас принципиально важными становятся те вопросы, которые связаны с обеспечением инфраструктуры.

Мы много говорим с вами по программе "Стимул", и нужно, чтобы эта программа действительно появилась. Я не уверен, что, даже появившись, эта программа будет обладать необходимым ресурсом для того, чтобы все проблемы решать. Поэтому вопросы об инфраструктурных облигациях должны перейти из разряда абстрактных рассуждений к совершенно конкретным методикам и к совершенно конкретным формам выпуска этих инфраструктурных облигаций.

И как предложение... Оно нигде не прорабатывалось, но в принципе, мне кажется, что рано или поздно мы должны прийти к пониманию того, что пытаться с застройщика содрать несколько шкур, когда он выходит на освоение большого участка, наверное, это иррационально. То есть мы сначала ему говорим: купи землю. Потом мы ему говорим: вложись в инфраструктуру, а только потом, уже занимайся тем, что обеспечивай свою какую-то будущую прибыль.

Давайте мы, в конце концов, посмотрим на эти вещи здраво. И если для нас вопрос стройки, объемов строительства принципиальный, если выполнение этого национального проекта мы рассматриваем как совершенно обязательную вещь, давайте рассмотрим вариант того, что под гарантии застройщика (ну, предположим не превышения каких-то рубежей при продаже участка), зачесть вложение в инфраструктуру в часть платы за землю. Вот я считаю, что мы рано или поздно должны вернуться к этому предложению, не пытаться состричь две шкуры с этого застройщика. Пускай сделает нормальную инфраструктуру и даст возможность развиваться той или иной территории.

Никита Евгеньевич говорил, я повторяться не хочу, но тем не менее еще хочу обратить внимание на один момент. Вы, наверное... ну Никита Евгеньевич точно это слышал, когда министр встречался с застройщиками Свердловской области он первый вопрос, который задал: "Как вы чувствуете себя в условиях проектного финансирования?" Абсолютное большинство застройщиков, которые были, сказали: "Нормально мы себя чувствуем". То есть сегодня сложилась ситуация, когда не мы бегаем за банками, а банки бегают за нами. Это было мнение крупных и средних застройщиков. Для них, действительно, ситуация складывается именно так. Для мелких застройщиков, к сожалению, ничего не изменилось. Точно так же как ничего не изменилось для застройщиков, работающих в проблемных регионах, где маржинальность стройки

невысокая и где банки правдами и неправдами отбиваются. Поэтому та программа, о которой говорил Никита Евгеньевич, и в Питере мы на эту тему говорили, и в Екатеринбурге говорили, надо ее выпускать, то есть нам нужно действительно создавать условия, когда низкомаржинальные стройки и регионы, где невозможно получить достаточно эффективную экономику стройки, должны получить подмогу государства. Вот я хотел бы эти моменты отразить.

Спасибо, коллеги. Я думаю, что сегодня достаточно широким фронтом мы прошли для того чтобы обозначить существующие у нас проблемы.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Аркадий Михайлович.

Никита Евгеньевич, что-то хотите сказать в заключении?

Включите Никиту Евгеньевича.

Н.Е. СТАСИШИН

Галина Николаевна, спасибо большое, Олег Владимирович, Аркадий Михайлович, коллеги, действительно за конструктив. Единственное, что я бы немножечко поправил, попытался бы, Ефима Владимировича в части того, что глава Центрального банка против раскрытия эскроу. Вы знаете, Ефим Владимирович, коллеги, я очень удивлен, что Николай Викторович как-то не знает об этом, находясь в регионе. У нас есть жесточайшая позиция президента по этому вопросу, ни банковского сообщества, ни правительства, а президента, о том, что пока даже разговор вести о поэтапном раскрытии эскроу-счетов преждевременно. Ровно поэтому мы, если видите, ни в одном, ни в публичной плоскости, ни в кулуарах это не обсуждаем. И Аркадий Михайлович слышал эту позицию, о которой говорил на встрече с застройщиками в Екатеринбурге министр. Там сегодня безальтернативная позиция. Вот, наверное, это такая важная ремарка с учетом того, что нас слышат многие регионы. Вот пока мы точно даже подходить к этому не будем, мы будем работать с упрощением инструкции № 590, это то, что влияет на стоимость, на сроки, на нормы резервирования, риски работы Центральным банком по всем направлениям по проектному финансированию, в том числе низкомаржинальных, а я обещал вам, мы запустим это. Остался только источник. У меня полностью согласовано всеми членами правительства постановление. Поэтому просто чтобы сами себя не тешить несбыточными надеждами в ближайшей перспективе. Я честно говорю, пока в нынешнем виде министерства, после неоднократных совещаний у президента мы не обсуждаем поэтапное раскрытие эскроу-счетов. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Никита Евгеньевич, за дополнение.

Уважаемые коллеги, мы предварительно, готовясь к заседанию, прежде всего, делаем большой аналитический материал. Тема этой брошюры - "Строительная отрасль в новых экономических условиях: проблемы и пути решения". Здесь обобщен опыт различных регионов и опыт всех тех, кто сегодня выступал – министерств, ДОМ.РФ и так далее. Поэтому прошу принять к сведению.

Второе. Мы обязательно представляем заранее всем членам совета проект решения. Мы действительно его подготовили предварительно. И я предложила бы принять его за основу и дать две недели на доработку. Все те предложения, которые прозвучали сегодня, зафиксированы, поскольку ведется стенограмма.

Если что-то не прозвучало, но есть предложения от регионов, экспертов еще какие-то дополнения сделать, будем признательны, ждем. Срок – две недели.

Таким образом, уважаемые коллеги, сегодня состоялся серьезный разговор. Тема очень интересная, прозвучала значимая информация, регионы поделились опытом. И я благодарю всех, кто принимал участие в работе нашего заседания. Хочу сказать, что мы как палата регионов, прежде всего, конечно, пытаемся так организовывать заседание, чтобы как минимум три-четыре региона имели возможность представить свой опыт. Сегодня мы получили очень интересный опыт. Спасибо представителям регионов и отдельное спасибо Александру Викторовичу.

И всем представителям, кто принимал участие, председателю комитета Олегу Владимировичу, нашим заместителям председателя, всем, кто организовывал, и технической службе – я благодарю всех, желаю всем крепкого здоровья. Спасибо.
