

**СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ПРИ СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б. Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

Тел./факс.

« ____ » _____ 2024 г.

№ _____

Проект

РЕШЕНИЕ

на тему "Актуальные вопросы реализации мероприятий по развитию жилищного строительства на сельских территориях"

г. Москва

18 апреля 2024 года

Заслушав выступления представителей Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики, публично-правовой компании "Фонд развития территорий", 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 "Актуальные вопросы реализации мероприятий по развитию жилищного строительства на сельских территориях", Совет отмечает следующее.

Сельские территории Российской Федерации – один из ключевых ресурсов страны, при эффективном использовании которого может быть обеспечено устойчивое развитие экономики.

Приоритетными задачами государственной политики в долгосрочной перспективе являются устойчивое экономическое и социальное развитие

сельских территорий, уменьшение разрыва в качестве жизни в городе и на селе, сокращение оттока сельского населения и привлечение квалифицированных кадров на такие территории¹.

Особое значение при выполнении поставленных задач имеет реализация мер **по развитию жилищного строительства на селе и обеспечению сельским жителям благоприятных условий проживания.**

Главным инструментом государственной политики, направленным на повышения качества жизни сельского населения, является государственная программа Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий" (далее — Госпрограмма)², в рамках которой реализуется **федеральный проект "Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений"**³ Федеральный проект предусматривает основные инструменты для достижения цели по улучшению жилищных условий сельского населения:

1) предоставление социальных выплат на строительство (приобретение) жилья гражданам, проживающим на сельских территориях⁴.

В 2023 году введено (приобретено) 71,28 тыс. кв. м жилья в 79 субъектах Российской Федерации, при плановом показателе - 52 тыс. кв. м., улучшили жилищные условия 0,8 тыс. семей⁵;

¹ Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2015 года № 151-р.

² Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 года № 696. Срок реализации: 2020 – 2025 годы. Согласно Федеральному закону от 27 ноября 2023 года № 540-ФЗ "О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов" общий объем бюджетных ассигнований федерального бюджета по целевым статьям Госпрограммы составляет: на 2024 год – 68,52 млрд рублей, на 2025 год – 59,65 млрд рублей.

³ Согласно Федеральному закону от 27 ноября 2023 года № 540-ФЗ "О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов" по данному федеральному проекту общий объем бюджетных ассигнований федерального бюджета составляет: на 2024 год – 29,9 млрд рублей, на 2025 год – 21,82 млрд рублей.

⁴ Согласно информации Минсельхоза России, представленной к заседанию Совета (входящий номер 15550 от 10 апреля 2024 года), в 2024 году предусмотрено 0,5 млрд рублей, планируется ввести (приобрести) 48,3 тыс. кв. м. жилья для 0,3 тыс. семей.

2) строительство (приобретение) жилья, предоставляемого гражданам по договору найма жилого помещения (с привлечением средств работодателя).

В 2023 году введено (приобретено) 55,7 тыс. кв. м жилья, при плановом показателе- 54,36 тыс. кв. м.⁶;

3) реализация проектов по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, территориях опорных населенных пунктов, под компактную жилищную застройку.

За 2020 – 2023 годы было направлено 11,2 млрд рублей, в результате реализовано 116 проектов, обеспечено инфраструктурой 11,3 тыс. участков под жилищную застройку⁷;

4) льготная ипотечная программа "Сельская ипотека" (по льготной ставке от 0,1 до 3% годовых)⁸.

За 2020 – 2023 годы направлено 46,1 млрд рублей, в результате выдано 133,3 тыс. льготных ипотечных кредитов на строительство (приобретение) более 8,2 млн кв. м жилья⁹.

⁵ Согласно информации Счетной палаты Российской Федерации и Минстроя России, представленной к заседанию Совета (входящие номера 14427 от 5 апреля 2024 года, № 15605 от 10 апреля 2024 года).

⁶ Согласно информации Счетной палаты Российской Федерации, представленной к заседанию Совета (входящий номер 14427 от 5 апреля 2024 года). В 2024 году на эти цели направлено 3,7 млрд рублей, за счёт которых планируется построить 608 объектов площадью 49,8 тыс. кв. м.

⁷ Согласно информации Минсельхоза России, представленной к заседанию Совета (входящий номер 15550 от 10 апреля 2024 года)., в 2024 году предусмотрено 1,2 млрд рублей на реализацию 24 проектов и завершению 7 проектов.

⁸ Постановление Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2019 года № 1567 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)". Постановление Правительства Российской Федерации от 28 июня 2023 года № 1055 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации".

В настоящее время на территории Российской Федерации в целях улучшения жилищных условий граждан реализуются также **различные государственные льготные ипотечные программы**¹⁰, участниками которых могут стать, в том числе граждане, проживающие на сельских территориях. Условия всех государственных льготных ипотечных программ распространены на цели **строительства индивидуальных жилых домов**, которое является, в свою очередь, **драйвером** развития жилищного строительства на сельских территориях.

Развитие жилищного фонда в сельской местности зависит от уровня обеспеченности необходимой инфраструктурой. В настоящее время Минсельхозом России проводится планомерная работа по формированию **новых подходов к ускоренному инфраструктурному развитию сельских территорий в рамках реализации инициативы социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года "Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения"**¹¹ посредством определения на сельских территориях и в малых городах "точек роста" – **опорных населенных пунктов** (с населением до 50 тыс. человек)¹².

Ускоренная инфраструктурная реновация сельских агломераций будет осуществляться в рамках подготовки **долгосрочных планов социально-экономического развития опорных населенных пунктов и прилегающих территорий**¹³.

⁹ На 2024 год объём финансирования программы увеличен по сравнению с 2023 годом: предусмотрено 24,5 млрд рублей.

¹⁰ "Семейная ипотека", "Льготная ипотека", "Льготная ипотека на территориях новых субъектов Российской Федерации", "Дальневосточная и арктическая ипотека", "IT-ипотека".

¹¹ Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 октября 2021 года № 2816-р.

¹² Согласно информации Минсельхоза России, представленной к заседанию Совета (входящий номер 15550 от 10 апреля 2024 года), в 81 субъекте Российской Федерации уже отобрано и утверждено 1839 опорных населенных пунктов, которые вместе с прилегающими территориями образуют новый формат сельских агломераций.

¹³ Подпункт "а" пункта 12 перечня поручений Президента Российской Федерации от 4 июня 2023 года № Пр-1111 по итогам заседания Совета при Президенте Российской Федерации по развитию местного самоуправления 20 апреля 2023 года.

Несмотря на положительные тенденции при реализации действующих комплексных мер поддержки развития жилищного строительства на сельских территориях, члены Совета, субъекты Российской Федерации, а также профессиональное строительное сообщество отмечают, что данные меры не являются достаточными для дальнейшего расширения объемов жилищного строительства на селе. **Выделяется ряд следующих проблемных вопросов:**

- низкий уровень доходов сельского населения;
- недостаточное финансирование из федерального бюджета для реализации мероприятий Госпрограммы (к заседанию Совета поступила информация более чем от 60 регионов России, каждый из которых отметил нагрузку на региональный бюджет при реализации мероприятий по предоставлению *социальных выплат на улучшение жилищных условий граждан, а также при реализации мероприятий по благоустройству сельских территорий*);
- высокая стоимость подготовки проектно-сметной документации и проведения государственной экспертизы в отношении объектов, планируемых к участию в мероприятиях Госпрограммы, отсутствие субсидирования затрат на данные мероприятия;
- сохраняющиеся проблемы с обеспеченностью сельской местности объектами коммунальной инфраструктуры, наличие высокой доли аварийной и ветхой существующей коммунальной инфраструктуры¹⁴;

Такие планы будут разрабатываться муниципалитетами совместно с субъектами Российской Федерации на шестилетний период и будут включать мероприятия по развитию инфраструктуры. Предполагается, что источниками финансирования мероприятий будут являться средства, предусмотренные в рамках Госпрограммы, отраслевых государственных программ Российской Федерации, региональных государственных программ, муниципальных программ, внебюджетные источники.

¹⁴ По официальным данным Росстата доля общей площади жилых помещений, оборудованных одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами, по субъектам Российской Федерации в сельской местности в 2023 году в два раза ниже, чем в городской (41,1% против 82,3%).

- отсутствие субсидирования стоимости мероприятий по технологическому присоединению объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, системам централизованного водоснабжения и водоотведения (в частности, на сельских территориях в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностям);

- неприменение регионами механизмов федерального проекта "Инфраструктурное меню" для реализации инфраструктурных проектов на сельских территориях;

- ограниченное количество свободных земельных участков, в том числе обеспеченных необходимой инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой;

- длительные сроки одобрения согласования выдачи кредита по программе "Сельская ипотека" в сравнении с другими программами льготного ипотечного кредитования¹⁵ (отличие процесса - необходимость получения, кроме одобрения банком кредита, также и одобрения субсидии Минсельхозом России¹⁶);

- снижение спроса по программе "Сельская ипотека" в связи с установленным условием о необходимости заключения договора подряда с подрядной организацией (юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем) на строительство индивидуального жилого дома. Кроме того, условиями договора подряда должно быть предусмотрено завершение строительства жилого дома в срок, не превышающий 24 месяцев со дня предоставления заемщику льготного ипотечного кредита (займа)¹⁷.

¹⁵ Два уполномоченных банка по программе - Банк ВТБ (ПАО) и АО "Банк ДОМ.РФ" **отказались от участия в программе "Сельской ипотеки"**.

¹⁶ Информация акционерного общества "ДОМ.РФ", представленная к заседанию Совета (входящий номер 15598 от 11 апреля 2024 года).

¹⁷ Пункт 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2019 года № 1567 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)".

При этом профессиональных застройщиков для строительства индивидуальных жилых домов на сельских территориях, имеющих положительный опыт и достаточный объем индивидуального жилищного строительства, недостаточно. Также отмечается и отсутствие заинтересованности застройщиков в таком строительстве ввиду неликвидности местности¹⁸;

- отсутствие единой льготной ипотечной программы на цели строительства (приобретения) индивидуальных жилых домов;

- незаинтересованность субъектов Российской Федерации по применению деревянных несущих конструкций при реализации мероприятий комплексного развития сельских территорий;

- отсутствие производств строительных материалов и оборудования в сельской местности и прилегающих территориях, высокие логистические затраты на их транспортировку (в том числе готовых домокомплектов) до потребителей и другие.

С учетом состоявшегося обсуждения **СОВЕТ РЕШИЛ рекомендовать:**

1. Правительству Российской Федерации рассмотреть вопросы:

- об увеличении объемов бюджетных ассигнований, направляемых из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при реализации мероприятий по развитию жилищного строительства на сельских территориях и повышению уровня благоустройства домовладений в рамках государственной программы Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий" (в частности, на реализацию мероприятий, предусматривающих

¹⁸ С целью привлечения к возведению индивидуального жилья на сельских территориях профессиональных застройщиков важно разработать механизмы стимулирования застройщиков, в том числе путем применения механизма государственно-частного партнерства при строительстве инфраструктурных объектов.

предоставление социальных выплат на строительство (приобретение) жилья гражданам, проживающим на сельских территориях);

- о возможности субсидирования стоимости мероприятий по технологическому присоединению объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в рамках реализации мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях, государственной программы Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий";

- о возможности субсидирования части затрат на разработку субъектом Российской Федерации проектно-сметной документации при реализации мероприятий по развитию жилищного строительства на сельских территориях и повышению уровня благоустройства домовладений;

- о возможности софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации по соглашениям государственно-частного (муниципально-частного) партнерства на строительство (приобретение) объектов в рамках реализации мероприятий государственной программы Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий";

- о приоритетном включении в перечень опорных населенных пунктов¹⁹ с последующей разработкой, утверждением и реализацией программы по их развитию в рамках проектируемого национального проекта "Инфраструктура для жизни" сельских населенных пунктов, имеющих острую потребность в создании (модернизации) жилищно-коммунальной инфраструктуры;

- о возможности применения повышающего коэффициента при расчёте субсидий из федерального бюджета на улучшение жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях, для районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей в рамках

¹⁹ Во исполнение подпункта "в" пункта 21 Перечня поручений по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации (№ Пр-616 от 30 марта 2024 года).

государственной программы Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий";

- о возможности установления повышающих коэффициентов для субъектов Российской Федерации с низким уровнем социально-экономического развития и малой численностью населения (в том числе для субъектов Дальневосточного федерального округа) для предоставления межбюджетных трансфертов из федерального бюджета с целью реализации мероприятий, предусмотренных долгосрочными планами социально-экономического развития опорных населенных пунктов и прилегающих территорий;

- о разработке льготных ипотечных программ с государственной поддержкой для молодых специалистов, осуществляющих деятельность на сельских территориях (работники АПК, учителя, медицинские работники, работники культуры);

- о передаче на сопровождение акционерному обществу "ДОМ.РФ" программы "Сельской ипотеки";

- о возможности корректировки программы "Сельская ипотека" в части сокращения сроков одобрения согласования выдачи кредита (займа), возможности использования заемщиком полученных средств на строительство жилого дома без привлечения подрядной организации;

- о выработке единого подхода к использованию в нормативных правовых актах понятий "сельские территории", "сельские агломерации", "сельский населенный пункт", "опорный населенный пункт" с учетом терминов, закрепленных в Федеральном законе "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

2. Министерству сельского хозяйства Российской Федерации

рассмотреть вопросы:

- о возможности внесения изменений в государственную программу Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий" в части:

включения работников районных управлений сельского хозяйства, государственных учреждений в сфере сельского хозяйства (мелиорации, агрохимических служб, племенной работы, семеноводства и прочих) в состав граждан, имеющих право на получение социальной выплаты на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях;

увеличения срока исполнения субъектом Российской Федерации обязательства по обеспечению выполнения плана развития жилищной застройки с даты завершения проекта компактной жилищной застройки;

- о распространении мероприятий по реализации проектов по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, под компактную жилищную застройку, а также проектов комплексного развития сельских территорий на компактно расположенные земельные участки, предоставленные в рамках Федерального закона от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- о введении для субъектов Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации в рамках реализации мероприятий по строительству (приобретению) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях по договору найма жилого помещения возможности приобретения у застройщика жилого помещения в

многоквартирных домах с последующей его передачей по договору найма; возможности приобретения модульного быстровозводимого жилья;

- о включении в мероприятие по строительству (приобретению) жилья, предоставляемого гражданам по договору найма жилого помещения, направления по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры застраиваемой территории;

- о создании единой информационной базы учета сельских жителей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в целях определения необходимого объема государственной поддержки в рамках государственной программы Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий".

3. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотреть вопросы:

- о продлении реализации мероприятий по стимулированию программ жилищного строительства субъектов Российской Федерации в рамках федерального проекта "Жилье", предусмотрев корректировку правил предоставления субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации путем отдельной оценки проектов, предусматривающих многоквартирную и индивидуальную жилую застройку, проектов комплексного развития территорий;

- о разработке мер по стимулированию и привлечению подрядных строительных организаций (в том числе занимающихся деревянным домостроением и изготовлением деревянных домокомплектов) для осуществления строительства жилых домов на сельских территориях;

- о развитии механизма создания жилищно-строительных кооперативов в целях строительства индивидуального жилья на сельских территориях;

- о принятии мер по увеличению в сельской местности доли домохозяйств, подключенных к централизованным системам водоснабжения и водоотведения;

- о проведении проверок на предмет аварийности жилых помещений (жилых домов) в случае их приобретения с участием материнского капитала, в том числе на сельских территориях.

4. Федеральной службе государственной статистики проработать вопрос о дополнении Федерального плана статистических работ, предусмотрев наблюдение за ценами на рынке жилья на сельских территориях в разрезе стоимости его приобретения и строительства в целях разработки единой методики расчета стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на сельских территориях в границах субъекта Российской Федерации.

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

- организовать инвентаризацию земельных участков на сельских территориях, предназначенных для жилищного строительства, не застроенных жильем, в целях выработки предложений по их застройке;

- использовать в качестве источников финансирования для реализации проектов по созданию инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры для развития жилищного строительства на сельских территориях финансовые механизмы, предусмотренные федеральным проектом "Инфраструктурное меню";

- рассмотреть возможность поддержки юридических лиц, участвующих в финансировании проектов в рамках государственной программы Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий" (внебюджетные источники финансирования), в виде снижения налога на имущество;

- рассмотреть возможность использования проектов-победителей всероссийского конкурса типовых проектов индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки и социально-культурных объектов при реализации проектов жилищного строительства на сельских территориях.