

05.03.2019

**К заседанию Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству**

**«О МЕРАХ ПО СТИМУЛИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**

В текущих условиях, которые характеризуются двумя ключевыми факторами:

**1. Необходимость реализации целей и задач Национального проекта в сфере жилья и городской среды**

**2. Реформирование рынка жилищного строительства (переход на расчеты посредством счетов эскроу и переход на проектное финансирование),**

существенное значение будут иметь точечные меры поддержки и стимулирования рынка жилищного строительства, которые могут быть выражены как в предоставлении участникам рынка дополнительных преференций, так и путем точечного изменения законодательства с целью решения отдельных проблем и устранения препятствий на пути перехода к новому формату взаимоотношений на рынке жилищного строительства.

**I. В условиях проводимой реформы, важной задачей является не только обеспечение достижения целей Национального проекта (в частности, ввод к 2024 году не менее 120 млн квадратных метров жилья в год), но и сохранение темпов возведения социальных объектов, объектов инженерной инфраструктуры.**

1.1. Одной из мер поддержки в этой связи будет предоставление налоговых преференций застройщикам, которые возводят объекты социальной инфраструктуры с последующей их передачей безвозмездно государству, в виде предоставления застройщикам права уменьшать базу по налогу на прибыль организаций на сумму расходов, понесенных в связи со строительством объектов социальной инфраструктуры.

Фактически, речь идет о выполнении соответствующего поручения Президента России, которое сформулировано по итогам Послания Президента Федеральному Собранию от 20.02.2019

1.2. В настоящее время нередки случаи, когда строительство объектов инженерной инфраструктуры (далее – объекты ИИ) берет на себя застройщик даже, если их строительство находится в зоне ответственности ресурсоснабжающих организаций (далее – РСО). Или же застройщик самостоятельно выполняет работы по подключению инженерных сетей и объектов, которые он возводит в рамках проектов комплексной застройки, к централизованным системам, хотя это относится к зоне ответственности ресурсоснабжающих организаций.

По итогам строительства Объекты ИИ остаются в частной собственности застройщика, либо безвозмездно передаются муниципалитетам (часто как бесхозное имущество).

Объективно, почему это происходит:

- недостаточность тарифа на подключение для осуществления РСО строительства и подключения объектов ИИ;
- низкие темпы строительства (18 месяцев – нормативный срок для РСО); программы строительства объектов РСО (так называемые – «инвестиционные программы») и сроки их реализации часто не синхронизированы с планами застройки. В совокупности – это приводит к срывам сроков ввода жилищных объектов в эксплуатацию.
- отсутствие порядка передачи объектов ИИ в государственную (муниципальную) собственность (утверждение такого порядка – компетенция субъекта РФ и/или муниципалитета). Отсутствие порядка передачи часто обусловлено нежеланием субъекта РФ или муниципалитета забирать подобные объекты ИИ по причине отсутствия возможности их оформления в государственную (муниципальную) собственность из-за необходимости проводить кадастровые работы, решать проблемы с земельными участками.

Безусловной мерой поддержки и стимулирования жилищного строительства будет решение на законодательном уровне вышеописанных проблем. В том числе:

- i. при формировании тарифа на технологическое присоединение объектов капитального строительства определить составляющую, обеспечивающую развитие инженерных сетей и сооружений ресурсоснабжающей организации, а также составляющую, определяющую затраты на строительство объектов инженерной инфраструктуры непосредственно от объекта до точки присоединения;**
- ii. обеспечить в административном регламенте оказания услуг по технологическому присоединению объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения учет возможности договоренности сторон на строительство объектов инженерной инфраструктуры силами и за счет средств инвестора с согласованием проектно-сметной документации в ресурсоснабжающей организации и последующей передачей сети ресурсоснабжающей организации в качестве исполнения договора технического присоединения<sup>1</sup>.**

---

<sup>1</sup> Эти предложения уже включались в предложения рабочей группы Государственного совета Российской Федерации по уточнению национальных проектов (программ), предусматривающие, в том числе, внесение изменений в законодательство Российской Федерации (приложение № 2 к поручениям Президента России от 18.12.2018).

**II. Переходу рынка жилищного строительства на расчеты посредством счетов эскроу и привлечению проектного финансирования препятствуют следующие ключевые транзакционные проблемы, не решение которых приведет к массовой остановке строек после 01 июля 2019 года.**

**Межевание земельных участков, на которых осуществляется строительство, в целях удовлетворения требования банков об обеспечении проектного финансирования.**

Основным видом обеспечения обязательств застройщиков перед банками является залог земельных участков, на которых осуществляется строительство. Однако, возникает проблема, когда на одном земельном участке осуществляется строительство нескольких объектов при том, что часть объектов на одном земельном участке на 01.07.2019 может быть уже построена и реализована, а оставшиеся – должны будут быть профинансированы через проектное финансирование. В соответствии с требованиями банков, в этом случае земельный участок для строительства оставшихся объектов за счет средств проектного финансирования должен быть размежеван, что реализовать практически невозможно, так как при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется<sup>2</sup>.

**Для межевания земельного участка, застройщику необходимо получить согласие собственников помещений в сданных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов и собственников долей в земельном участке. Собственники помещений в МКД должны провести общее собрание и получить согласие 100 % собственников на уменьшение размера общего имущества собственников<sup>3</sup>. Получить согласие у 100% собственников задача не выполнимая, особенно учитывая сжатые сроки на ее реализацию. Без выполнения вышеуказанного условия межевание земельного участка с последующей регистрацией прав является невозможным, что влечет непринятие банком данного участка в залог и, как следствие, отказ в предоставлении проектного финансирования застройщику.**

Кроме того, имеются и иные проблемы, связанные с межеванием земельного участка, решение которых является крайне затратным по времени без гарантии необходимого результата. А именно:

- В случае, если для земельного участка установлена единая плотность застройки и на этой же территории, например, размещен социальный объект, то установить корректно нормативные площади новых участков невозможно<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Ч. 5 ст. 40 ФЗ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

<sup>3</sup> Ч. 3 ст. 36 ЖК РФ

<sup>4</sup> **Пример:** площадь з/у под школу составляет 1,5 га, при плотности 25 тыс.кв.м/га на этот участок приходится 37,5 тыс.кв.м, но школа обычно 10-15 тыс.кв.м, таким образом излишек квадратных метров должен быть вычтен из жилья, квартиры к этому моменту уже могут быть реализованы

- Для участка могут быть указаны общие ТЭПы (без разбивки по корпусам), после межевания территории существует риск отказа в получении ГПЗУ, так как в ПЗЗ разбивка ТЭПов по участкам не предусмотрена. Для получения ГПЗУ придется вносить изменения в ПЗЗ, что по времени занимает период в 7-8 месяцев минимум.

- В составе документации о планировке территорий утверждается проект межевания. Если он не предусматривает разделение участка и участок находится в аренде у застройщика, мы не сможем получить согласие городских властей на межевание, противоречащее документации о планировке территории.

Таким образом, даже в случае (а) получения согласия дольщиков на межевание и залог, (б) если отсутствуют иные препятствия для межевания, изложенные выше, **то учитывая сложность административного процесса, потребуется не менее года (на практике ~ 1.5 года) на такие изменения без гарантии требуемого результата.**

Помимо проблемы необходимости межевания земельных участков, **необходимо принять во внимание существующие правила и порядок работ банков по оценке проектов, которые не позволят банкам провести оценку и принять решения о предоставлении проектного финансирования кредитов к 01 июля.**

Таким образом, существуют высокий риск того, что к 01.07.2019 не будет определен перечень проектов, которые можно будет продолжать финансировать за счет средств дольщиков, и не получено проектное финансирование по проектам, которые находятся в низкой степени готовности.

Для недопущения возникновения подобной ситуации, которая приведет к массовой остановке строительства, возможному взрыву социальной напряженности и появлению нового количества «обманутых дольщиков» предлагаем в методике определения соответствия строительных объектов критериям, определяющим степень готовности объекта строительства и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве предусмотреть, что:

- i. Для описанных выше случаев, отменить необходимость получения согласия дольщиков на межевание участков и передачу в залог.**
- ii. Внести поправки в действующее законодательство, которые упростят и сократят административные процедуры по межеванию земельных участков (как минимум, в отношении описанных выше случаев)**
- iii. Предложить ЦБ РФ разработать дополнительные рекомендации для уполномоченных банков, которые позволят ускорить процедуры оценки проектов в целях предоставления проектного финансирования**