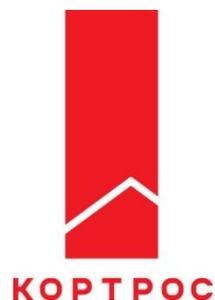


КОРТРОС

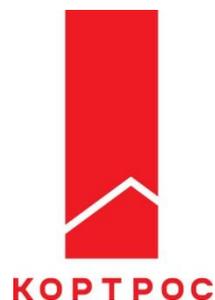
**Государственные инициативы
в развитии жилищного строительства**

**ГОЛУБИЦКИЙ В.М.,
Президент ГК КОРТРОС**



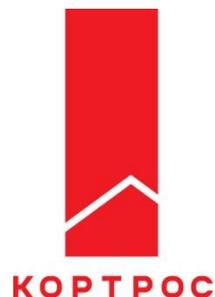
Предпосылки применения новых мер государственной поддержки

- Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем...» (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.04.2015 № 323) предусматривает достижение показателя по вводу жилья на уровне 100 млн.кв.м. к 2020 году
- В регионах (за исключением Москвы и Московской области) отсутствуют крупные проекты комплексного освоения территорий, способных дать необходимый объем предложения, а также обеспечить высокий уровень качества строительства и инфраструктуры
- Экономические ограничения реализации проектов КОТ на территориях, примыкающих к городам - рыночные цены на жилье не окупают высокие затраты на строительство инфраструктуры
- Часть действующих форм государственной поддержки ФЦП Жилище направлена на стимулирование спроса (всевозможные формы предоставления жилья, выдача сертификатов и т.п.), а не нового строительства
- Другая часть форм государственной поддержки ФЦП Жилище краткосрочны (разовые в рамках ежегодных отборов) и направлены на поддержку субъектов РФ, не имеют проектной подосновы.
- Сохраняется низкая эффективность использования земельных ресурсов



Повышение эффективности использования земельного ресурса

- Сегодня застройщики не имеют возможности «отвлекать» из операционной деятельности финансовые ресурсы на покупку площадок в виду:
 - (1) снижения темпов продаж,
 - (2) высокой стоимости кредитных ресурсов,
 - (3) удорожанием себестоимости строительства (за счет роста стоимости строительных материалов),
 - (4) ростом банкротств подрядных организаций, что требует дополнительного финансирования проекта со стороны застройщика.
- Градостроительный кодекс РФ предусматривает различные формы договоров об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, где основной критерий определения победителя аукциона – фиксированная и низкая продажная цена кв.м. жилья, что не применимо для проектов КОТ, в рамках которых первый ввод жилья происходит на 2-3 году реализации проекта.
- Необходимо на законодательном уровне предусмотреть возможность предоставления земельных участков на принципах ГЧП – когда государство или государственные институты развития смогут предоставлять участки, пригодные для целей жилищного строительства, получая взамен не деньги, а долю в девелоперском проекте квадратными метрами.



Изменение методологии определения стоимости земельных участков

Максимальный, нормируемый в РФ процент использования территории под застройку - 40%. Это означает, что на 10000 кв.м. (1 га) земельного участка, непосредственно под фундаменты зданий можно использовать только 4000 м²

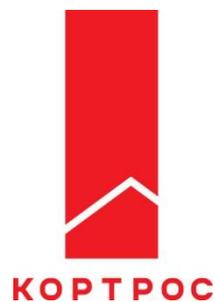
По результатам анализа реализуемых КОРТРОС проектов КОТ, при условии создания комфортной городской среды, зданиями в среднем занято 25-30% территории соответствующих кварталов.

Остальная территория распределяется примерно следующим образом: 30-35% - зеленые зоны, в том числе детские и спортивные площадки, газоны, элементы благоустройства. 40-45% - это дороги, противопожарные проезды, парковки, объекты социальной и инженерной инфраструктуры.

Следовательно приобретая землю застройщик вынужден платить и за те участки, на которых после разработки документации по планировке территорий будут размещены объекты публичной собственности (социальная, транспортная инфраструктура и зоны общественного пользования).

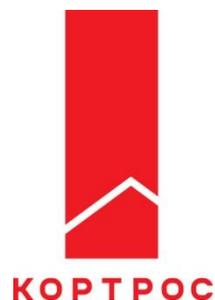
При реализации проектов КОТ застройщик вынужден нести затраты на создание объектов общего пользования (стоимость земли + стоимость проектирования и строительства объектов), которые безвозмездно передаются государству.

В целях снижения стоимости м² жилья необходимо пересмотреть подход по порядку предоставления земельных участков и определению их стоимости за счет исключения из стоимости площадей, предназначенных для зон общего пользования.



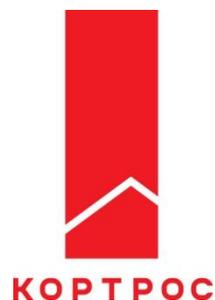
Снижение фискальной нагрузки

- Снизить земельный налог за счет отмены повышающего коэффициента для проектов КОТ, а возможно и применить понижающие коэффициенты для успешно реализующихся проектов КОТ.
- Освобождение от налоговых платежей за инфраструктуру, передаваемую в государственную/муниципальную собственность
- Освобождение от налоговых платежей за инфраструктуру, передаваемую в государственную/муниципальную собственность



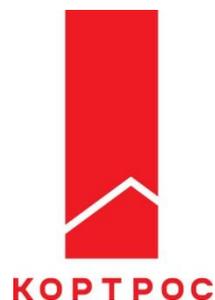
Принятие специальных государственных мер поддержки жилищного строительства

- Анализ действующих федеральных целевых программ показал, что на развитие промышленности в 2016 году выделено более 80 млрд.руб. (без учета поддержки с/х, и без учета взносов в УК госпредприятий и госкорпораций).
- Поддержка промышленности осуществляется различными формами: от прямого субсидирования предприятий, субсидирования ставок по кредитам до выдачи льготных и длинных денег через Фонд поддержки промышленности.
- В жилищном строительстве нет специальных форм поддержки.
- Существующие формы поддержки в рамках ФЦП Жилище краткосрочны (разовые в рамках ежегодных отборов) и направлены на поддержку субъектов РФ, не имеют проектной подосновы.
- Необходимо предусмотреть либо новые меры поддержки, ориентированные исключительно на жилищное строительство либо выделять отдельные лимиты на отрасль в рамках действующих программ поддержки промышленности.



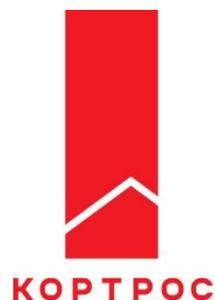
Государственная программа Жилье для российской семьи

- В 2017 году завершается программа ЖРС, в рамках которой было запланирован ввод 25 млн.кв.м. жилья экономического класса
- Программа в основном дала импульс для небольших проектов, предусматривающих строительство не менее 10 тыс.кв.м. с минимальной нагрузкой на инженерную подготовку площадки.
- В рамках Госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем...» (утв. Пост.Прав-ва РФ от 15.04.2015 № 323) предусматривается достижение показателя по вводу жилья на уровне 100 млн.кв.м. к 2020 году.
- Такие показатели могут быть достигнуты только при условии продления программы ЖРС и изменения ее формата – основной акцент должен быть сделан на крупные проекты КОТ и оказание господдержки в инфраструктурировании данных проектов.



Сокращение административных барьеров: предварительные итоги

- Вопросы снятия административных барьеров были сформулированы в формате государственной задачи в 2012 году – в августе 2012 года было принято соответствующее распоряжение Правительства РФ № 1336-р.
- Основной предпосылкой было изменение позиции России в рейтинге Всемирного банка Doing Business по показателю "Получение разрешения на строительство" (кол-во и сроки прохождения процедур).
- Несмотря на то, что ключевым показателем измерения в данном рейтинге было строительство склада в Москве площадью 1300 кв.м., данная работа была масштабирована на всю строительную отрасль, включая жилищное строительство.
- Основным результатом продвижения в рейтинге для отрасли в целом следует назвать утверждение исчерпывающего перечня процедур в сфере жилищного строительства (Постановление Правительства РФ от 30 апреля 2014г. №403).



Сокращение административных барьеров: перспективы

Есть ряд направлений, требующих внимания, а именно:

- (1) Снятие дискриминационного подхода к проектам КОТ, реализуемым на частных земельных участках: именно в рамках таких проектов есть резерв для оптимизации по срокам и кол-ву процедур.
 - Такие проекты не могут быть предметом договоров комплексного освоения территорий, предусмотренных Градостроительным кодексом в отношении государственных участков. Как следствие:
 - (-) застройщик не вправе разрабатывать граддокументацию,
 - (-) застройщик обязан проходить процедуру публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории.
- (2) Разработка новой Дорожной карты по повышению доступности финансовых инструментов для строительной отрасли
 - Обеспечение доступности финансовых инструментов для строительной отрасли может стать новой, востребованной рынком Дорожной картой, где в числе основных направлений может быть повышение доступности государственных гарантий, программы поддержки инвестиционных проектов, реализуемых на территории Российской Федерации на основе проектного финансирования
 - Такая Дорожная карта может разрабатываться и реализовываться при непосредственном участии Минстроя РФ, АИЖК, Агентства стратегических инициатив и бизнес-сообщества.

КОРТРОС

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!