

Предложения
в общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и
долгосрочные структурные изменения в экономике

Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства
Предложения по развитию строительного комплекса, повышению занятости населения
и содействию обеспечению граждан жильем

1. Общесистемные меры

1.1. Оптимизации законодательства о налогах и сборах

№ пп	Мероприятие	Обоснование (суть проблемы), ожидаемый результат
1.	Предоставить строительным компаниям (подрядным организациям, застройщикам и техническим заказчикам) налоговые каникулы по налогу на прибыль. Введение временной меры на период до 31.12.2020 г. с возможностью пролонгации в случае отсутствия экономических предпосылок для отмены мероприятия.	В кризисный период для экономики позволит снизить издержки бизнеса.
2.	Отменить очередной тур государственной кадастровой оценки объектов недвижимости и земельных участков в 2020-2022 году в субъектах РФ и оставить установленную кадастровую стоимость по состоянию на 01.01.2018.	В кризисный период для экономики позволит снизить издержки предпринимателей. (Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".)
3.	Исключить многоквартирные дома, введенных в эксплуатацию с использованием проектного финансирования, из налогооблагаемой базы по налогу на имущество юридических лиц до передачи таких объектов недвижимости участникам долевого строительства (по ДДУ).	В кризисный период для экономики позволит снизить издержки бизнеса. Введение временной меры на период до 31.12.2020 г. с возможностью пролонгации в случае отсутствия экономических предпосылок для отмены антикризисного мероприятия. (Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 27.06.2019 г.)
4.	Учитывать затраты на строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, осуществленных профессиональными застройщиками жилья при определении (уменьшении) налогооблагаемой базы по	В кризисный период для экономики позволит снизить издержки бизнеса. (Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

	налогу на прибыль.	Российской Федерации» (в ред. От 27.06.2019 г.)
5.	Осуществить перерасчет арендной платы в сторону уменьшения пропорционально площади участка под введенными многоквартирными домами в случае, в случае если на земельном участке осуществляется строительство нескольких многоквартирных домов.	В кризисный период для экономики позволит снизить издержки бизнеса.
6.	Освободить застройщиков до 1 января 2021 года от арендной платы по договорам аренды земельных участков государственной или муниципальной собственности, предоставленных для целей жилищного строительства	В кризисный период для экономики позволит снизить издержки бизнеса.
7.	Поддержат снижение общей ставки страховых взносов предприятиям строительной отрасли (списочной численностью более 250 человек) с 30 до 15% с зарплат выше МРОТ с 01.04.2020 .	В кризисный период для экономики позволит снизить издержки бизнеса. Создаст стимул для повышения зарплат работников.

1.2. Актуализация трудового законодательства и трудовых отношений

8.	Разрешить привлечение высококвалифицированного персонала из стран ближнего зарубежья с учетом проведения противоэпидемиологических мероприятий.	В связи с закрытием границ РФ со странами ближнего зарубежья, из-за распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), нет возможности привлечения сезонного персонала, что ставит под угрозу срыва, невыполнения муниципальных и государственных контрактов.
----	---	--

1.3. Совершенствование федерального законодательства

9.	Ввести практику поэтапного раскрытия счетов эскроу при сохранении «средней» ставки по кредитному продукту при проектном финансировании для застройщиков жилья. Внедрение механизма с 01.07.2020.	В целях сохранения финансовой стабильности застройщика и своевременного завершения проектов жилищного строительства с привлечением средств граждан (возможно с применением таких инструментов как рейтингование застройщиков и дополнительный андеррайтинг компании). (Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. От 27.06.2019 г.); Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности")
----	--	--

10.	<p>Разработать механизм для предоставления возможности застройщикам, напрямую привлекающим средства дольщиков, оперативно перейти на льготное проектное финансирование.</p>	<p>Застройщики, напрямую привлекающие средства дольщиков, сейчас столкнулись с серьезными вызовами. Вслед за сокращением объемов продаж, соответствующим образом снижается денежный поток, который направляется на производственные процессы, расчеты с подрядчиками и контрагентами. В свою очередь, застройщики, работающие по схеме с проектным финансированием, имеют, по сути, бесперебойное финансирование. Таким образом, предлагаем дать возможность застройщикам перейти на льготное проектное финансирование по ставке 5,5%, которая была заявлена Правительством для рефинансирования текущих кредитов застройщиков. При этом, предлагаем проработать вопросы существенного снижения сроков предоставления такого финансирования с 40 до 15-20 рабочих дней.</p>
11.	<p>Утвердить Государственную программу РФ «Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации», оказав прямую целевую субсидию для граждан под строительства ИЖС, уделив особое внимание предоставлению льготного кредитования ИЖС, а также обеспечения территорий индивидуальной жилой застройки, необходимой коммунальной инфраструктурой.</p> <p>Поддержку предлагается предоставлять в течение трех лет (2020-2022 гг.)</p>	<p>Поддержка ИЖС в текущих условиях экономического спада позволит не только оказать жилищную поддержку гражданам, но и обеспечит самозанятость населения (на период строительства собственного дома), поддержит спрос на строительные материалы (в первую очередь, кирпич, дерево, бетон, кровельные материалы), повысит качество инженерно-технической, социальной и транспортной инфраструктуры малых городов, поселков городского типа и сельской местности.</p>
12.	<p>Пересмотреть в сторону увеличения размещение государственных и (или) муниципальных заказов, профинансированных за счет средств специальных федеральных/региональных трансфертов на строительство жилья для предоставления отдельным льготным категориям граждан (установленных законом) и на строительство (реконструкцию) инфраструктуры в городах.</p> <p>Поддержку предлагается предоставлять в течение трех лет (2020-2022 гг.)</p>	<p>В сложившейся ситуации высоко оценивается риск сокращения объемов строительства частными застройщиками, как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе. Данные меры поддержат занятость в сфере строительства.</p> <p>Представляется наиболее рациональным в текущей ситуации избрать в качестве основной меры поддержки строительного сектора именно прямое финансирование за счет бюджетных средств строительства жилья (в первую очередь в форме наемных домов социального использования, остающихся в муниципальной собственности) для предоставления очередникам и иным льготным категориям граждан (в первую очередь, детям-сиротам, инвалидам, ветеранам, малоимущим гражданам и т.д.). В том числе целесообразно увеличить бюджетные средства, выделяемые для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.</p> <p>Государственный заказ на жилье может быть размещен как в форме заказа на подрядные работы, так и в форме покупки готового жилья у застройщиков по фиксированной минимальной цене с отсрочкой поставки товара после завершения строительства жилья.</p>

		<p>Последняя форма уже была апробирована в условиях кризиса 2009 года и позволяет сформировать государственный спрос на уже начатое жилищное строительство для его завершения.</p> <p>Если исходить из снижения активности рыночных застройщиков примерно на 20% в 2020-2022 гг. (строительный цикл равен примерно 3 годам), то для возмещения таких потерь на рынке труда работников строительных специальностей, необходимо увеличить бюджетные инвестиции в жилищное строительство примерно на 1,3 трлн руб. Реализации данного предложения требует выделения дополнительного финансирования в основном за счет федерального бюджета.</p> <p>Такая поддержка позволит демпфировать риски на рынках труда регионов в строительном секторе, одновременно восполнив сложившийся в прошлые годы дефицит бюджетных расходов на строительство жилья для обеспечения государственных обязательств по предоставлению жилья льготным категориям граждан.</p> <p>Аналогичное мероприятие предлагается реализовать и в части строительства (реконструкции) городской инфраструктуры. Представляется, что бюджетные инвестиции в городскую инфраструктуру должны быть пропорциональны бюджетным инвестициям в жилье (необходимо обеспечить инфраструктурой как новое жилищное строительство, так и снизить износ систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения в городах в целом, который составляет порядка 35-40%).</p> <p>Отметим, что субъектами Российской Федерации уже в ходе реализации национального проекта «Жилье и городская среда» поставлена проблема недофинансирования инфраструктуры как главное препятствие для достижения целевого объема ввода жилья в 120 млн кв. м. Вложение значительных бюджетных инвестиций в инфраструктуру, в том числе для жилищного строительства, снимет большую часть финансовой нагрузки на застройщиков на рынке жилищного строительства.</p> <p>Обоснованным представляется выделить финансирование на инфраструктуру в объеме 30% от финансирования жилья, то есть 300 млрд руб. на 2020-2022 гг.</p> <p>Таким образом, в целом на реализацию предлагаемых мер поддержки предлагается выделить в 2020 – 2022 гг. субъектам Российской Федерации 1,6 трлн руб. за счет федерального бюджета.</p>
--	--	--

13.	<p>Предусмотреть продление, увеличение объемов финансирования и расширение действующей государственной программы «Стимул» и рекомендовать руководителям субъектов РФ утвердить региональные программы по прямому бюджетному финансированию создания объектов социальной инфраструктуры, выкупу у застройщиков за счет бюджетных средств объектов социальной инфраструктуры, а также расширить действие программы на отдельно стоящие паркинги.</p> <p>Продление программы 2020-2025 гг.</p>	<p>Данные меры поддержат занятость в сфере строительства. (Подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации». Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050)</p>
14.	<p>Отменить нормы об обеспечении гарантийных обязательств банковской гарантией или внесением денежных средств на гарантийный срок для закупки строительных работ у членов саморегулируемых организаций в области строительства. Внедрение механизма с 01.07.2020 г.</p>	<p>Функции банковской гарантии уже сегодня обеспечены компенсационными фондами саморегулируемых организаций в области строительства. Кроме того, получение банковской гарантии для обеспечения гарантийных обязательств сложно обеспечивается банковскими организациями. (Федеральный закон от 01.05.2019 № 71-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»)</p>
15.	<p>Дополнить положениями ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ пп. в) п.1 ч.1 ст.95, позволяющими увеличивать цену контракта в связи с ухудшением экономической ситуации, которая привела к значительным изменениями стоимости материалов и работ.</p>	<p>В связи с возможной нерентабельностью участия в государственных и муниципальных контрактах</p>
16.	<p>Создать стратегии развития арендного жилья, а также механизмов размещения государственного заказа на строительство соответствующих объектов.</p>	<p>Текущая экономическая ситуация может привести к существенному сокращению доходов населения, а также возможностей к накоплению. Кроме того, сам рынок ипотечного кредитования может вплотную подойти к точке насыщения в течение года. Таким образом, необходимо обеспечить население новым доступным предложением. В первую очередь – это системное внедрение концепции арендного жилья, которая пользуется популярностью в развитых странах.</p>
17.	<p>Разработать меры поддержки компаний иных отраслей экономики, реализующих проекты арендного жилья для своих сотрудников.</p>	<p>Для строительства арендного жилья требуется долгосрочное фондирование, которым помимо государства обладают крупные компании различных отраслей экономики. В связи с этим, одним из возможных заказчиков помимо государства могут выступить как раз они. Многие из них являются системообразующими, имеют колоссальную численность рабочей силы. Помимо решения отдельных вопросов обеспечения жильем, это создаст дополнительный спрос на услуги девелоперов и подрядных организаций.</p>

18.	Разработать и принять федеральный закон, регламентирующий управление коттеджными поселками, а также проработать вопросы обеспечения таких поселков соответствующей транспортной и социальной инфраструктурой	Пандемия обозначила важность строительства не только городского жилья, но и загородного. Вероятно, произойдет оживление организованного коттеджного строительства в бизнес и более высоком сегменте. Важно заметить, что для жителей мегаполисов загородная недвижимость может лишь дополнительным форматом жилья, а для жителей средних и малых городов – основным видом жилья в связи с более благоприятной транспортной доступностью.
19.	Ввести обязательства, а не права предоставления аванса в размере 50% в государственных закупках, победителями которых являются представители МСП	Введение «права предоставления аванса по контракту» не приводит к повышению практики предоставления соответствующих авансов. Таким образом, предлагаем сменить «право» на «обязанность», как минимум в случае, если исполнитель является представителем МСП
20.	Ввести ответственность заказчиков за преднамеренный срыв конкурсных процедур и препятствие выполнению исполнителем работ по контракту. Создание реестра недобросовестных заказчиков.	Недобросовестность ряда заказчиков оказывает существенные негативные эффекты как на состояние подрядчиков, так и на реализацию Национальных проектов. Сегодня на рынке присутствует несимметричность ответственности и обязательств между заказчиком и исполнителем. Так, заказчик имеет существенное влияние на подрядчика в связи с наличием Реестра недобросовестных поставщиков, который превращается в рычаг давления и дает безграничные возможности для злоупотреблений. К примеру, выставление кабальных условий, не предоставление необходимой информации, затягивание и отказы в приемке этапов работ, нарушение графика платежей.
21.	Пересмотреть систему оценки заявок на конкурсах в сторону повышения влияния факторов квалификации исполнителя, применяемых технологий и качества работ над снижением цены контракта	Текущая система оценок заявок приводит зачастую к выигрышу компании, предложившей наименьшую стоимость реализации. В свою очередь, качество компании, опыт и используемые технологии уходят на второй план. Это приводит к победе недобросовестных участников, повышению рисков срыва контрактов, снижению качества и безопасности проектов, необходимости проведения новых закупочных процедур.
22.	Разработать отдельный законопроект о закупках в строительной сфере	Необходимо рассмотреть возможность проработки отдельного регламента проведения закупок в строительной отрасли, с определением механизмов осуществления закупочной деятельности и отбора исполнителей, обязательств подрядчиков и заказчиков, а также симметричной ответственности.

23.	Произвести инвентаризацию и резервирование земель под крупную перспективную застройку и размещение крупнейших объектов капитального строительства, планируемых к реализации на горизонте следующих 10 лет.	Многие крупные инвестиционно-строительные проекты сталкиваются с земельными проблемами, которые существенным образом увеличивают стоимость проекта, сроки и сами возможности для реализации. Земли застраиваются частными лицами, происходит смена вида использования и так далее. Таким образом, предлагаем провести инвентаризацию перспективных земель под крупные объекты, особенно инфраструктурные с дальнейшим резервированием земель под будущую застройку.
24.	Создать единого заказчика для разработки технических заданий и последующего финансирования работ по разработке документов градостроительного проектирования, а также выполнению работ, направленных на реализацию капитальных объектов, заложенных в Национальных проектах.	В связи с отсутствием специалистов и финансирования на местном уровне, многие муниципалитеты не имеют возможности заявить проект для участия в Национальных проектах. Это требует согласованных документов стратегического и территориального планирования. В связи с этим, предлагается создать для них единого заказчика, обладающего соответствующими компетенциями и финансовым обеспечением.
25.	Внести в Градостроительный кодекс РФ поправку, позволяющую саморегулируемым организациям производить уплату налога на доходы от размещения в банке средств компенсационных фондов за счет таких доходов.	На фоне замедления темпов строительства, связанных с ведением ограничительных мер, и уменьшением объема оборотных средств строительных организаций, поправка будет способствовать снижению непроизводственных расходов строительных компаний.

2. Секторальные меры стимулирования развития отраслей экономики

2.1. Предоставление преференций

№ пп	Мероприятие	Обоснование (суть проблемы), ожидаемый результат
26.	Включить строительную отрасль в перечень отраслей, в наибольшей степени пострадавших от последствий распространения новой коронавирусной инфекции	Строительство (непосредственная деятельность строительных организаций при строительстве всех видов объектов – жилых и нежилых зданий, инфраструктуры) составляет 6% ВВП России, или 6,5 трлн руб. в год, в которых заработная плата работников составляет 400 млрд руб. в год (численность занятых в строительстве составляет примерно 6,5 млн чел., или 9% от общей численности занятых в экономике), поддержка деятельности таких организаций весьма важна в период ожидаемого экономического спада в целях предотвращения роста безработицы на региональных рынках труда.

27.	Разработать отдельные критерии включения застройщиков в категорию МСП	Жилищное строительство отличается существенной степенью капиталоемкости проектов, даже относительно малый застройщик реализует проекты суммарной стоимостью в несколько миллиардов рублей. Однако по всем иным признакам такие компании скорее обладают признаками МСП, но по законодательству не причисляются к соответствующей категории. В связи с этим, компании не имеют возможности получать меры поддержки для МСП.
28.	Ввести запрет на приостановление региональными и местными органами власти работы МФЦ в части государственной регистрации ДДУ и ипотеки	Закрытые МФЦ остановили прием документов для регистрации сделок купли-продажи объектов недвижимости в апреле, мае 2020 г.
29.	Снизить размер первоначального взноса при заключении заемщиком договора ипотечного кредитования на приобретение жилой недвижимости либо разбить его на 3 платежа в течение 2 лет.	Мера будет способствовать восстановлению спроса на жилую недвижимость и поддержит строительную отрасль в период экономического кризиса.
30.	Ввести механизм льготного кредитования по ставке не выше 5,5% для подрядных организаций, участвующих в реализации государственных проектов в сфере строительства (включая выполнение работ по проектированию и инженерным изысканиям).	Как показывает практика, кредитование доступно в основном для крупных заказчиков и генеральных подрядчиков. Однако критически важно обеспечить финансированием всю цепочку подрядных организаций. Это позволит избежать кассовых разрывов, постепенно осуществлять инвестиции в технологическое перевооружение и повышать эффективность реализации проектов.
31.	Загрузить до 70 % мощности высокотехнологичных и модернизируемых предприятий стройиндустрии госзаказами на ближайшие 3 года.	В целях предотвращения роста безработицы на региональных рынках труда. Поможет создать необходимые для региона рабочие места в непосредственной близости от мест проживания на различных экологических производствах малой энергоемкости с высокой производительностью труда. Мера поддержит спрос на строительные материалы.

2.2. Внедрение новых технологий и инноваций

№ пп	Мероприятие	Обоснование (суть проблемы), ожидаемый результат
32.	Ускорить процесс перехода на BIM технологии (информационное моделирование в строительстве)	Поможет модернизации и повышению качества строительства. Определит более точную и прозрачную стоимость строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, повысит качества проектирования. Технологии снизят риски в проектном финансировании жилищного строительства.
33.	Создать систему электронного документооборота по	Исключит обращение в разные органы власти.

	принципу «Одно окно» для согласования проектно-строительной и иной разрешительной документации	
34.	Разработать меры по масштабированию практики осуществления онлайн сделок купли-продажи недвижимости, в том числе с использованием ипотечных продуктов. В качестве одного из возможных направлений предлагаем рассмотреть создание цифрового федерального портала для осуществления сделок через интернет под гарантии «чистоты сделки» от АО ДОМ.РФ.	Предлагается обеспечить электронные сделки покупки первичного жилья дополнительными гарантиями для населения. Внедрение такого механизма позволит снизить психологические барьеры для осуществления таких сделок, масштабирует практику цифровизации отрасли.
35.	Создать пилотный проект производства ж/б изделий в течение 2-3 месяцев, как прототипа, для организации повсеместно, в том числе в труднодоступных регионах, малых предприятий для производства и строительства быстровозводимого малоэтажного и индивидуального жилья по прогрессивным технологиям с учетом местных условий и материалов	Поможет создать необходимые для региона рабочие места в непосредственной близости от мест проживания на различных экологических производствах малой энергоемкости с высокой производительностью труда. Дополнительная загруженность сопутствующих отраслей. Способность обеспечить в короткие сроки жильем и социальной инфраструктурой нуждающихся граждан в период ЧС, а также в рамках государственных программ.