

По вопросу участия представителя АО «ИНТЕКО» в составе Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству

Компания «ИНТЕКО» как значимый участник рынка жилищного строительства заинтересована в динамичном развитии данной сферы.

Полагаем, что в целях реализации задач национального значения (Национального проекта «Жилье и городская среда»), в том числе, обеспечения комфортной городской среды и комплексного развития территорий, особую актуальность приобретает вопрос обеспечения граждан во вновь построенных микрорайонах объектами социальной инфраструктуры.

В этой связи считаем необходимым отметить следующее:

1. Указом Президента РФ от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ Президента РФ № 204) в качестве одной из задач национального значения в сфере жилья и городской среды заявлено создание механизмов развития комфортной городской среды и комплексного развития территорий поселений с учетом индекса качества городской среды.

Обеспечение комплексного и устойчивого развития территории также является одним из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности¹, что предполагает высокую степень автономности вновь создаваемых объектов жилищного строительства, включающих в себя помимо жилых домов объекты образования, медицины, спорта и иные объекты социально-культурного назначения.

Вместе с тем, действующее законодательство не содержит универсального эффективного для всех участников правоотношений в сфере долевого строительства и субъектов градостроительной деятельности инструмента решения вопросов по обеспечению вновь создаваемых объектов жилищного строительства социальной и транспортной инфраструктурой.

Так, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при отсутствии соответствующего соглашения застройщика с участником долевого строительства (в отношении создания социальных объектов), а также в отсутствие специального нормативного правового акта органа государственной власти (или муниципального правового акта) либо соглашения, заключенного застройщиком с органом государственной власти (или органом местного самоуправления), вопрос создания объектов социальной инфраструктуры является неурегулированным. «Историческая» практика создания подобной категории объектов – возложение на инвесторов (застройщиков) в административном порядке. Однако создание объектов социальной инфраструктуры даже за счет собственных средств застройщика (и последующая безвозмездная передача городским властям) является лишь дополнительным обременением

¹ Пункт 1 статьи 2 Градостроительного кодекса РФ

для застройщика, т.к. в силу норм налогового законодательства такие затраты не могут быть квалифицированы как экономически обоснованные, а, следовательно, не могут уменьшать налогооблагаемую базу по налогу на прибыль (в лучшем случае, застройщик может доказать экономическую обоснованность таких затрат в судебном порядке).

Таким образом, отсутствие должного правового инструментария в условиях ограниченных финансовых ресурсов затрудняет, а иногда делает невозможным участие инвестора в создании объектов социальной и (или) транспортной инфраструктуры, а, следовательно, препятствует обеспечению комплексного и устойчивого развития территории.

2. Приоритет комплексного подхода к жилищной застройке² предусматривает, в том числе, высокий уровень планирования застраиваемой территории. Основными направлениями деятельности Правительства РФ на период до 2024 года предусмотрено наращивание объемов жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров год, а также предусмотрены мероприятия по стимулированию жилищного строительства.

Вместе с тем, текущая ситуация в регионах демонстрирует не всегда обоснованные расчеты технико-экономических показателей потребности в объектах социальной инфраструктуры, что формирует негативный фактор для инвестиций в жилищную сферу. Предусмотренная законодательством возможность субсидирования строительства объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур из средств федерального бюджета (в рамках Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»)³ не является совершенным инструментом для инвестора поскольку:

- в правоотношениях, связанных с получением указанной субсидии могут участвовать только публичные субъекты, а также
- установлен предельный уровень софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации.⁴,

Низкая коммерческая окупаемость объектов социальной инфраструктуры и отсутствие достаточного количества квалифицированных операторов объектов образования, медицины, спорта являются причинами, препятствующими массовому тиражированию проектов государственно-частного партнерства в сфере создания социальной инфраструктуры. Наличие определенных императивных обязательств и (или) ограничений как при исполнении концессионных соглашений, так и соглашений о ГЧП не позволяет на сегодняшний момент рассматривать данный инструмент в качестве полноценной альтернативы прямому субсидированию.

В результате общего несовершенства системы и отсутствия положительной синergии интересов и действий публичного субъекта и инвестора, направленных на

² что определяется, в частности, в составе принципов градостроительного законодательства (ст.2 Градостроительного кодекса РФ), а также в Указе Президента РФ № 204

³ утверждена постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 N 1710

⁴ утвержденных распоряжением Правительства РФ от 12.07.2017 № 1476-р.

формирование комфортной городской среды, пострадавшей стороной являются граждане, которые не получают гарантированного законом уровня обеспечения социальной инфраструктуры в виде дошкольных учреждений, образовательных учреждений и учреждений здравоохранения. Включение указанных объектов в договоры участия в долевом строительстве, объективно не может быть воспринято позитивно гражданами, поскольку повлечет явное удорожание квартир, при том, что право на бесплатную охрану здоровья, медицинскую помощь, общедоступность и бесплатность дошкольного, основного общего образования гарантируется *Конституцией РФ* (а также дополнительные административные сложности, связанные с возникновением долевой собственности участников долевого строительства на объект социальной инфраструктуры).

На основании вышеизложенного, а также учитывая, что снижение административной нагрузки на застройщиков, а также совершенствование нормативно-правовой базы входят в число приоритетных задач, определенных Указом Президента РФ № 204, полагаем, что необходимо обеспечить парламентский контроль при разработке и утверждении ответственными органами власти плановых документов в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда». Помимо прочего, целесообразно рассмотреть варианты совершенствования законодательства в целях закрепления механизмов обеспечения приоритета комплексного подхода к жилой застройке с учетом баланса интересов граждан, государства и бизнеса, включая создание объектов социальной инфраструктуры, в том числе, возможное развитие механизма ГЧП при осуществлении массового жилищного строительства.

Компания «ИНТЕКО» готова принять самое активное экспертное участие в решении вопросов, относящихся к сфере вышеописанной проблематики.