

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА



КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ

**РЕКОМЕНДАЦИИ**

**"круглого стола" Комитета Государственной Думы  
по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на тему:  
"Механизмы стимулирования рынка жилищного строительства:  
проектное финансирование и ипотека"**

Дата проведения: 26 января 2023 года, 15:00 – 17:00

Место проведения: Москва, Георгиевский пер., д.2

Участники «круглого стола», проведенного 26 января 2023 года Комитетом Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунального хозяйства, с участием представителей федеральных органов государственной власти, Банка России, публично-правовой компании «Фонд развития территорий», акционерного общества «ДОМ.РФ», общественных объединений и предпринимательских сообществ, кредитных организаций, обсудив текущую ситуацию на рынке жилищного строительства, отмечают следующее.

По информации Министерства строительства и ЖКХ, по итогам 2022 года введено в эксплуатацию 102,7 млн.кв.м жилья, из которых 45,5 млн.кв.м – это многоквартирные дома. Прирост разрешений на строительство в 2022 году составил более 25 млн.кв.м. По состоянию на январь текущего года в стадии строительства находится 97,5 млн.кв.м жилья.

По данным АО «ДОМ.РФ» сегодня 89,6% жилья строится с применением механизма проектного финансирования. Учетная ставка



составляет сегодня порядка 4%. Как отметила аудитор Счетной Палаты РФ с 2019 по 2022 год происходит ежегодное увеличение доли жилья, строящегося с использованием данного механизма, в 3,3 раза в январе 2023 года относительно декабря 2019 года.

По данным Банка России, по состоянию на 1 декабря 2022 года по завершенным в 76 субъектах Российской Федерации проектам раскрыто более 688 тысяч счетов эскроу. Сумма средств, перечисленных застройщикам, составила около 3 трлн.рублей.

В сегменте ипотечного кредитования регуляторы отмечают недостижение показателя. Так, ипотечный портфель по итогам года должен был составить порядка 2,5 трлн.рублей. Итоговый показатель ожидается в пределах 2 трлн.рублей. При этом, по данным АО «ДОМ.РФ», спрос на ипотеку в целом растет, и она становится более доступным инструментом для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Если в 2019 году было выделено 340 тысяч кредитов на 900 миллиардов рублей, то в 2020 году уже на 1,5 триллиона, в 2021 – 1,8 триллиона, а в 2022 году уже 2 триллиона рублей, и это именно те средства, которые пошли в строительство и в развитие отрасли, в целом.

В 2022 году АО «ДОМ.РФ» отмечает кратный – в 3 раза – рост льготного ипотечного кредитования на ИЖС, а в денежном выражении – более чем в 4 раза.

Самостоятельно реализуется программа сельской ипотеки.

По данным АО «Россельхозбанк» в рамках сельской ипотеки в целом выделено 220 млрд рублей, из них на долю АО «Россельхозбанк» приходится 75% выдачи. Обязательным условием ипотечного кредита является въезд клиента в построенное и благоустроенное жилище с регистрацией в приобретенном объекте.

Участники «круглого стола», обсудив механизмы и инструменты формирования сбалансированного спроса и предложения на рынке жилищного строительства, **решили рекомендовать:**

**I. Правительству Российской Федерации, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:**

1) разработать комплексные меры поддержки отечественных производителей строительных материалов, машин и механизмов;



2) распространить правовое регулирование о защите и поощрении капиталовложений на проекты комплексного развития территорий, а также проработать форму типового соглашения, учитывающего основные положения соглашения о комплексном развитии территории и соглашения о защите и поощрении капиталовложений;

3) проработать изменения действующего законодательства, направленного на реализацию проектов по созданию «доходных» домов (некоммерческий наем) в целях развития сегмента доступного арендного жилья;

4) разработать меры поддержки проектов жилищного строительства, включающих увеличенную нагрузку по строительству объектов социально-культурной, дорожно-транспортной инфраструктуры;

5) улучшить качество территориального планирования в субъектах РФ с учетом обязательной синхронизации мер по планированию и реализации отраслевых строительных программ и проектов;

6) стимулировать процесс унификации правоприменительной практики в сфере градостроительной деятельности во всех регионах России.

## **II. Банку России, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, АО «ДОМ.РФ»:**

1) разработать программу ипотечного кредитования граждан без отвлечения средств федерального бюджета, при которой ЦБ РФ будет предоставлять кредиты банкам под залог ранее выданных высоконадежных ипотечных портфелей под 2% годовых, наценка банка составит 2-3%, таким образом, конечная ставка по ипотечному кредиту составит не выше 5% годовых;

2) унифицировать процедуру предоставления проектного финансирования для реализации проекта жилищного строительства, в том числе оптимизировать перечень документов, запрашиваемых у заемщика (застройщика);

3) рассмотреть возможность снижения размера начальной ставки проектного финансирования для реализации проекта жилищного строительства для застройщиков, реализующих проекты с применением технологий информационного моделирования;


4) пересмотреть критерии проектного финансирования и оценки рисков для малых застройщиков, реализующих проекты в городах с населением до



100 тыс.чел., в сегментах многоквартирного домостроения и индивидуального жилищного строительства;

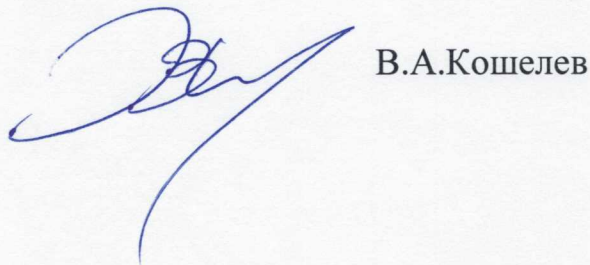
5) пересмотреть параметры кредитных продуктов на строительство индивидуальных жилых домов, предусмотрев возможность включать в тело кредита строительство и (или) подведение инженерных сетей.

Председатель Комитета  
по строительству и ЖКХ



S.A.Пахомов

Первый заместитель Председателя  
Комитета по строительству и ЖКХ



V.A.Кошелев