

**Анализ ситуации в строительной отрасли
по данным мониторинга НОСТРОЙ
(15.04.2020)**

Инструменты:

По заказу НОСТРОЙ в период с 31 марта по 9 апреля 2020 года был проведен опрос застройщиков с использованием веб-анкет (далее – опрос). Всего в опросе приняли участие анкеты 293 профессиональных участника рынка из 65 регионов Российской Федерации (в т.ч. застройщиков – 268). Совокупная доля участников опроса в строительстве многоквартирных домов составляет 23,6%, что говорит о репрезентативности результатов опроса. Результаты опроса см.: http://nostroy.ru/nostroy/situation_center/situation_news/federal-news/news/detail.php?ELEMENT_ID=13565.

Кроме того, для проведения анализа использовались следующие сведения:

- Нормативные правовые акты, публикуемые в Государственной системе правовой информации.
- Сообщения органов власти, публикуемые в электронных СМИ и на официальных интернет-сайтах.
- Экспертные оценки, публикуемые в электронных СМИ, а также полученные от членов и сотрудников строительных СРО.
- Письма и обращения строительных компаний, застройщиков, саморегулируемых организаций, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, поступившие в Ситуационный центр НОСТРОЙ.

Результаты:

1. Активность покупателей жилья снижается

По данным опроса НОСТРОЙ **покупатели начали откладывать приобретение жилья в новостройках**. Снижение обращений покупателей более чем на 10% отметили 58,4% застройщиков. Остановили продажи 11,9% застройщиков. Планируют остановить продажи или рассматривают такой сценарий еще 10% застройщиков. По экспертным оценкам остановка продаж связана с ограничением перемещения граждан, снижением покупательского интереса и невозможности стимулирования продаж путем предоставления скидки из-за низкой доходности строительства.

Также продажи жилья снижаются из-за ограничений в работе МФЦ. В результате прекращения или ограничения работы МФЦ в 38 субъектах Российской Федерации затруднена регистрация договоров долевого участия в строительстве (анализ работы МФЦ по данным сайтов и телефонных обзвонів представлен по ссылке: http://nostroy.ru/nostroy/situation_center/analytics_data/). Застройщики также отметили массовые случаи приостановки работы МФЦ (остановка работы – 54,6% участников опроса, работа с перебоями – 18,8%).

Дополнительно необходимо отметить, что за первую неделю апреля текущего года во многих банках значительно сократилось число новых ипотечных кредитов. Это не может не отразиться на строительной отрасли и на

смежных секторах, на что обратил внимание Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин 14.04.2020 на совещании по экономическим вопросам (см.: <http://kremlin.ru/events/president/news/63200>).

Застройщики, опрошенные НОСТРОЙ, отметили отдельные случаи приостановки рассмотрения заявок на ипотеку у Сбербанка (8,2%), у банка ВТБ (16,4%), у иных банков (18,8%).

В случае дальнейшего сокращения объемов продаж жилья застройщики, которые не используют эскроу счета не смогут консолидировать достаточно средств для оплаты услуг подрядных организаций, оплаты материалов, выплаты заработной платы и арендных платежей за земельные участки, погашения кредитов. А если застройщики работают через эскроу счета, сокращение продаж приведет дополнительно к увеличению стоимости проектного финансирования и возможным дефолтам. Указанное в числе прочего приведет к неисполнению показателей Национального проекта «Жилье и городская среда».

2. Объем конкурсов по заключению государственных и муниципальных строительных контрактов уменьшается.

Анализ полученных из Единой информационной системы в сфере закупок данных показывает, что **количество и стоимость новых закупок**, размещенных для заключения строительных контрактов, за последний месяц **снизилось на 31% и 26% соответственно** по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. При этом в **Москве за последний месяц текущего года размещено закупок на сумму в 8 раз меньшую**, чем в аналогичном периоде 2019 года.

3. В отрасли наблюдается снижение объемов производимых строительных работ.

На факт остановки строительства указали 21,5% опрошенных застройщиков, еще 16,8% высказали опасения по поводу остановки строительства в ближайшее время. Кроме того, отмечаются серьезные проблемы, связанные с обеспечением строек трудовыми ресурсами (24,6% опрошенных отметили значительное ухудшение положения, еще 28,7% — незначительное, но всё же ухудшение).

Строительство остановлено в Москве и Московской области (за исключением работ по некоторым объектам медицинского назначения и инфраструктуры). Еще в 25 субъектах для осуществления строительства необходимо включение компании в списки, утверждаемые органами власти. В 28 субъектах введены дополнительные ограничения на перемещения, которые создают трудности в производстве строительных работ, при доставке строительных материалов и рабочих на объекты строительства. Несмотря на то, что в большинстве регионов России строительные компании не попали в перечни организаций, деятельность которых должна быть ограничена, фактически прямые или косвенные ограничения начинают вводиться для строительных

компаний органами исполнительной власти 44 субъектов Российской Федерации (анализ см. по ссылке: http://nostroy.ru/nostroy/situation_center/analytics_data/).

4. Наметилась тенденция роста стоимости строительных материалов и ухудшения обеспеченности ими строительных площадок в отдельных регионах.

92% участников опроса ожидают роста цен на материалы, имеющие импортные составляющие, а 65% — ожидают полного прекращения импорта. Наибольшая зависимость отмечена по лифтам (28,7%), машинам и оборудованию (17,7%), фасадным системам (14,7%).

Прайс-листы и уведомительные письма поставщиков и производителей строительных материалов, оборудования и конструкций, которые стали поступать в конце марта – начале апреля текущего года в подрядные организации некоторых регионов, свидетельствуют о росте отпускных цен от 3% до 12%. При этом **тенденция роста стоимости пока не носит угрожающий характер в связи с тем, что снижается объем спроса на материалы.** Контрагенты во многих субъектах Российской Федерации отметили, что рост стоимости материалов или отсутствует, или не превышает средних сезонных значений.

Некоторые поставщики стали переходить на отпуск материалов по предоплате, что усложняет условия их приобретения подрядными организациями.

Минпромторг России направил главам субъектов Российской Федерации обращение о необходимости продолжения работы российских металлургических предприятий, цементных и стекольных заводов, производителей отдельных видов конструкций, изоляционных и других видов строительных материалов, а также складских комплексов (письмо от 07.04.2020 №ЕВ-23970/17).

5. Меры поддержки, принятые для субъектов МСП, не распространяются на саморегулируемые организации и другие НКО, действующие в сфере строительства (центры дополнительного профессионального образования, профессиональные ассоциации и пр.).

В саморегулируемых организациях, осуществляющих свою деятельность в сфере строительства, трудоустроено порядка 7 тысяч человек. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 02.04.2020 г. №239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» СРО не включены в перечень организаций, на деятельность которых Указ не распространяется. Следовательно, для СРО период до 30.04.2020 объявлен нерабочими днями. Вместе с тем, СРО являются некоммерческими организациями и к ним **неприменимы меры поддержки, утвержденные для субъектов МСП, а также для организаций, включенных в перечень наиболее пострадавших отраслей.** При этом СРО вынуждены сохранять обязательства перед

сотрудниками по выплате заработной платы в указанный период. Аналогичная ситуация складывается по другим НКО, действующим в сфере строительства. (центры дополнительного профессионального образования, профессиональные ассоциации и пр.).

Финансирование деятельности таких НКО осуществляется за счет взносов строительных компаний, которые сегодня испытывают системные проблемы, описанные выше. Многие СРО заявляют о сокращении выплат, производимых членами в период ограничительных мер.

Предложения:

По данным Росстата за 2019 год предприятия строительной отрасли выполнили работ на сумму более 9,13 трлн. рублей и внесли 5,6 % вклад в ВВП страны. В стадии строительства находятся порядка 77,8 тыс. объектов разного назначения, строительство которых обеспечивают 93,1 тыс. подрядных организаций – членом СРО и 3 340 компаний – застройщиков жилья. Около 90% компаний – это субъекты МСП. В отрасли трудоустроено более 6 млн. граждан России. Строительная отрасль оказывает прямой мультипликативный эффект на экономику страны, поэтому **усложнение ситуации в строительной отрасли окажет негативное воздействие на целый ряд смежных отраслей (ТЭК, промышленность, торговля, транспорт).**

Для оказания помощи строительным компаниям в сложившихся условиях предлагаем рассмотреть следующие меры поддержки:

I. В отношении распространения на строительную отрасль ранее принятых мер государственной поддержки:

Включить строительную отрасль в перечень отраслей, в наибольшей степени пострадавших в том числе от последствий распространения новой коронавирусной инфекции (включая Коды ОКВЭД, относящиеся к НКО).

2. Распространить меры экономической поддержки МСП на НКО, действующие в сфере строительства.

II. В части поддержки жилищного строительства (застройщиков):

1. Проработать вопрос выкупа у застройщиков построенных, но не реализованных квартир за счет средств бюджетов всех уровней с целью последующего представления таких квартир в регионах отдельным категориям граждан, формирования сегмента социального найма жилья, возможной продажи на рынке после завершения кризисного периода в российской экономике. При этом на квартиры должно быть оформлено право собственности, произведена чистовая отделка, площадь квартир и количество жилых помещений в них должны соответствовать потребностям социально незащищенных категорий граждан, цена выкупа должна соответствовать рекомендованной цене, устанавливаемой Минстроем России.

2. Расширить перечень системообразующих организаций, имеющих право на получение адресных мер поддержки, включив в них региональных застройщиков, предприятия промышленности строительных материалов, подрядчиков, осуществляющих в регионах строительство социальных объектов и объектов инфраструктуры.

3. Предусмотреть субсидирование расходов застройщиков по консервации объектов строительства на период введения ограничительных мер, если процент строительной готовности составляет менее 70%. По объектам строительства, где процент строительной готовности составляет 70% и более ограничительные меры не вводить, разрешив производство работ при условии соблюдения противоэпидемических требований, установленных Правительством РФ и высшим органом исполнительной власти субъекта РФ.

4. Установить обязательное досудебное урегулирование споров при выявлении строительных недостатков объектов недвижимости, предусматривающее первоочередное предъявление застройщику требования об устранении недостатков.

5. Установить возможность продления договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на срок не менее 5-ти лет с сохранением их условий по заявлению застройщика.

III. В части кредитования строительных компаний:

1. Принять решение и выделить необходимые средства для 50% субсидирования процентных ставок по существующим кредитам подрядных организаций, взятым для организации исполнения строительных контрактов, или предоставить возможным организациям привлечения целевых кредитов на строительство или неотложные хозяйственные нужды (выплату заработной платы работникам и пр.) по льготным процентным ставкам.

2. Предусмотреть механизмы реструктуризации и рассрочки по уплате очередных платежей по ранее выданным кредитам строительных организаций на срок от 6 до 12 месяцев по заявлению заемщика.

3. Наделить правом саморегулируемые организации предоставлять на возвратной основе займы своим членам за счет средств компенсационных фондов в размере, сверх суммы ответственности действующих членов таких СРО.

IV. В части налогообложения и осуществления обязательных отчислений и взносов застройщиков, подрядчиков:

1. Предоставить строительным компаниям (подрядным организациям, застройщикам, техническим заказчикам, предприятиям промышленности строительных материалов) налоговые каникулы по НДС и налогу на прибыль до 31 декабря 2021 года.

2. Снять ограничения, установленные пунктом 2.1 статьи 283 Налогового кодекса РФ (уменьшение не более, чем 50% налоговой базы по налогу на прибыль (за счет накопленного налогового убытка).

3. Не допускать увеличения в 2020 году кадастровой стоимости земельных участков, взятых в аренду застройщиками для осуществления строительства. Освободить застройщиков от начисления и уплаты налога на имущество до 31 декабря 2020 года в отношении земельных участков, находящихся в собственности и предназначенных для строительства жилья.

4. Снизить государственную пошлину на нереализованные квартиры после ввода объекта в эксплуатацию, оформляемые в собственность застройщика, с 22 000 до 2 000 рублей сроком до 31 декабря 2020 года.

5. Освободить застройщиков от начисления и уплаты налога на имущество сроком до 31 декабря 2020 года в отношении зарегистрированных, но не проданных квартир.

V. В части исполнения государственных (муниципальных) строительных контрактов и совершенствования системы ценообразования в строительстве:

1. Распространить возможность по соглашению сторон увеличивать стоимость строительных контрактов и переносить сроки их исполнения, предусмотренную Федеральным законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» от 01.04.2020 № 98-ФЗ на строительные контракты, заключенные в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» от 18.07.2011 № 223-ФЗ и Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» от 01.07.2016 г. № 615.

2. Приостановить действие Федеральной сметной нормативной базы 2020.

3. Осуществлять расчет индексов изменения сметной стоимости строительства ежемесячно (а не поквартально, как сейчас) на период до 31 декабря 2020 года.

4. Отменить требование банковской гарантии для подрядных организаций – членов СРО, обеспечивающих исполнение государственных и муниципальных контрактов ценой не более 10 млн рублей и гарантийные

обязательства по таким контрактам, в связи с распространением на них обеспечительной функции компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств саморегулируемой организации, в том числе в случаях выплаты аванса.

5. Обеспечить возможность передвижения транспорта по перевозке строительных материалов, организовать бесперебойную работу снабженческих и погрузочных организаций, а также организаций по утилизации строительных отходов, предприятий промышленности строительных материалов в части обеспечения тех строительных площадок, деятельность которых не будет ограничена органами региональной власти.

6. Обеспечить контроль за соблюдением государственными застройщиками (техническими заказчиками) сроков приемки и оплаты выполненных работ, приемки оформленной исполнительной документации. Предусмотреть обязательный срок приемки и оплаты работ по государственным и муниципальным строительным контрактам - не более 10 рабочих дней.

VI. В части саморегулируемых организаций в области строительства, проектирования и инженерных изысканий:

1. Предусмотреть возможность использования части процентного дохода, получаемого саморегулируемыми организациями при размещении средств компенсационных фондов в кредитных организациях, на финансирование текущей деятельности и взносы на нужды соответствующих национальных объединений.