

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

КОММЕНТАРИИ К ПЕРЕЧНЮ ГОРОДОВ, В КОТОРЫХ ДОСТУПНО ПРИБРЕТЕНИЕ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ПО ПРОГРАММЕ «СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА»

Решением Минфина России от 11 марта 2025 № 25-67381-01850-Р «О порядке предоставления субсидии АО «ДОМ.РФ» для возмещения российским кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» установлены правила предоставления Семейной ипотеки в том числе на вторичное жилье в определенных городах (за исключением населенных пунктов, входящих в состав города федерального значения Москва, города федерального значения Санкт-Петербург, Московской области и Ленинградской области) при соблюдении трех условий:

отсутствуют строящиеся многоквартирные дома (МКД) или строится не более 2 МКД;

МКД не признан аварийным;

год постройки МКД не может отстоять более чем на 20 лет от года заключения кредитного договора.

На сайте АО «ДОМ.РФ» приведен перечень городов, в которых доступно приобретение вторичного жилья в многоквартирных домах по программе «Семейная ипотека»¹ (далее – Перечень). При этом указано, что Перечень «сформирован по критерию наличия в городе строящихся многоквартирных домов в количестве не более 2 штук по данным единой информационной системы жилищного строительства по состоянию на 01.01.2025».

В Перечне 901 город (за исключением городов Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Херсонской и Запорожской областей – 791 город, что составляет 70 % от общего количества городов²).

При анализе данного перечня возникает ряд вопросов, которые требуют обсуждения.

1. Представляется необходимым методологическое объяснение ситуации, когда одни и те же города, с одной стороны, включены в перечень

¹ <https://xn--d1aqf.xn--plai/mortgage/family-mortgage/>

² Количество городов Российской Федерации, за исключением территорий Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Херсонской и Запорожской областей, на 1 января 2025 года – 1125 городов.

опорных населенных пунктов, а с другой стороны – в перечень городов с низкими объемами строительства жилья. Из 901 города Перечня 757 (84 %) являются опорными населенными пунктами (ОНП), в том числе:

- 100 ОНП - «новых точек роста» (Богородск, Лаишево, Чапаевск входят в состав крупнейших агломераций – Нижегородская, Казанская, Самарско-Тольяттинская соответственно). Кроме того, в числе городов Перечня – «новых точек роста» такие активно развивающиеся города, как Большой Камень³, Гусев⁴ (Калининградская область), Усолье-Сибирское⁵, Иннополис;
- 109 стратегических ОНП, в том числе 4 – на территориях крупнейших агломераций. Можно согласиться с включением в Перечень, например, Воркуты, но такие города как Комсомольск-на-Амуре, Североморск, Циолковский (!), Туапсе (!), Суджа (!) Северск и др. очевидно имеют перспективы развития жилищного строительства;
- 111 ОНП - крупных и средних городов (с населением более 50 тыс. жителей), в т. ч. Братск, Волгодонск, Салават, Сызрань и др., имеющих перспективы развития жилищного строительства. Целесообразность включения в Перечень Норильска является дискуссионной, т.к. активно обсуждается вопрос возобновления (после длительного перерыва) жилищного строительства в этом городе в целях формирования отвечающего современным требованиям жилищного фонда. Аналогично может быть предметом дискуссий включение в Перечень Мурманска.
- 130 ОНП - городов, входящих в перечень для разработки мастер-планов.

2. Установленное требование наличия не более двух строящихся МКД по состоянию на 01.01.2025 не учитывает многие локальные особенности ситуации. Например, г. Арамилль является ближайшим пригородом Екатеринбурга, примыкающим с юга к международному аэропорту «Кольцово». Формально ни одного строящегося МКД на 01.01.2025 в городе не было. Однако, не учитывается тот факт, что в п. г. т. Большой Исток, формирующем с Арамилем практически непрерывное пятно застройки на указанную дату, в стройке находилось 7 (семь!) МКД.

³ Согласно карте новостроек ЕИСЖС, в Большом Камне в стадии строительства находится 4 МКД.

⁴ В городе создан инновационный кластер Technopolis GS.

⁵ В 2024 году город стал 28-м атомградом, ГК «Росатом» начал реализацию проекта по созданию в городе Федерального центра химии.

Аналогичным образом город Краснокамск (49 тыс. жителей) примыкает к Кировскому району Перми, на территории которого в стройке находится 9 МКД.

3. Следует учитывать, что:

для малого города с населением менее 10 тыс. жителей (таковых в перечне – около 20 %) строительство даже одного МКД может свидетельствовать о гораздо большей активности жилищного рынка, чем, например, строительство трех МКД в городе с населением более 100 тыс. жителей;

отсутствие в малом городе строительства МКД не означает отсутствие в таком городе жилищного строительства, например, в форме индивидуального жилищного строительства.

4. В перечне присутствует целый ряд курортных городов: Саки (Республика Крым), Инкерман (город федерального значения Севастополь), Горячий Ключ, Геленджик (Краснодарский край). В отношении таких городов следует учитывать:

- потенциальное влияние дополнительного спроса, генерируемого приобретением вторичного жилья в МКД по программе «Семейная ипотека», на цены на жилую недвижимость на территориях с традиционно и так высоким уровнем цен;
- высокую долю проблемных и спорных объектов на таких территориях, в том числе в формате МКД, что может исказить информацию об истинных объемах многоквартирного жилищного строительства;
- влияние фактически установленных границ населенных пунктов на территориях курортных зон с высокой плотностью населения на решение о соответствии/несоответствии города установленным для включения в Перечень критериям;
- экологическую емкость территории: отдельного рассмотрения требуют случаи, когда строительство новых МКД невозможно по экологическим соображениям.

5. Представляется, что в силу отсутствия объективных критериев присвоения населенному пункту статуса города в не меньшей степени имеют основания быть включенными в Перечень некоторые иные населенные пункты, сопоставимые по численности населения с малыми городами, имеющие низкие объемы жилищного строительства и потребность в таком строительстве. Например, по данным Всероссийской переписи населения 2020 года в стране насчитывается 1179 поселков городского типа, в том числе

143 – с населением от 10 до 20 тыс. жителей и 33 – с населением более 20 тыс. жителей. Во многих таких поселках также отсутствует многоэтажное жилищное строительство.

6. Представляется, что приоритет в льготировании ипотеки на вторичном рынке жилья целесообразно предусмотреть в отношении населенных пунктов с «полупустующими» МКД; в этом случае можно обсудить смягчение критерия строительства «не более двух МКД». Многие из таких населенных пунктов как раз и являются поселками городского типа. Например, от Магаданской области в Перечне присутствует только г. Сусуман; между тем, в области 23 поселка городского типа, где и сосредоточена значительная часть «полупустующих» МКД⁶. городские населенные пункты с высокими объемами пустующего жилищного фонда в МКД.

В Пояснительной записке к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 563 Земельного кодекса Российской Федерации», внесенного в Государственную Думу Российской Федерации (законопроект №849562-8), в частности указывается, что «в настоящее время многие граждане... столкнулись с проблемой проживания в пустующих многоквартирных домах. Собственники бросают квартиры и перестают содержать пустующее жилье, что приводит к нарушению функционирования общедомовых систем...и как следствие, повышенному износу инженерных систем, частым прорывам систем тепло-, водоснабжения, водоотведения». Наибольшее количество таких МКД зафиксировано в Республике Коми (840 домов), Республике Саха (Якутия) (128 домов), Алтайском крае (33 дома), Забайкальском крае (100 домов), Камчатском крае (56 домов), Красноярском крае (208 домов), Хабаровском крае (479 домов), Амурской области (244 дома), Архангельской области (291 дом), Вологодской области (301 дом), Иркутской области (36 домов), Магаданской области (13 домов), Свердловской области (73 дома), Тюменской области (22 дома).

⁶ В Забайкальском крае – 37 поселков городского типа, в Республике Коми – 29 и т. д.

ВЫВОДЫ

Таким образом, представленный Перечень, на наш взгляд, демонстрирует не до конца продуманные критерии выбора населенных пунктов, в которых целесообразно распространение Семейной ипотеки на вторичный рынок жилья в целях активизации спроса на жилье и возможностей улучшения жилищных условий на территориях с депрессивными рынками жилья.

Во-первых, как показано выше, вывод об отсутствии перспектив нового многоквартирного жилищного строительства для целого ряда городов недостаточно обоснован.

Во-вторых, во многих городах приобретение вторичного жилья в многоквартирных домах по программе «Семейная ипотека» по факту может оказаться невозможной вследствие требования о том, что «год постройки многоквартирного дома по данным ГИС ЖКХ не может отстоять более чем на 20 лет от года заключения кредитного договора». Можно предположить, что во многих городах с депрессивными рынками жилья за последние 20 лет строительство МКД не происходило либо объемы такого строительства не сформировали локальный рынок вторичного жилья в МКД.

И наконец, ограничение распространения Семейной ипотеки на вторичный рынок жилья только городов является, на наш взгляд, искусственным, в том числе в связи с отсутствием четких критериев присвоения малым населенным пунктам статусам города или поселка городского типа.