



Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве

Общество с ограниченной ответственностью

**МОСКОВСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА**

**СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

**(ООО «Мосэксперт»)**

125047, Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5, помещение П, этаж 2, ком. 7    Телефон: 8 (495) 783-39-63    E-mail: contact@mosexpert.info

05.02.2021 № 17

на №

Ответственному секретарю  
Экспертного совета по строительству,  
промышленности строительных  
материалов и проблемам долевого  
строительства при Комитете  
Государственной Думы по транспорту и  
строительству

Бачуриной С.С.

**Уважаемая Светлана Самуиловна!**

По Вашей просьбе был рассмотрен законопроект № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования». Направляю комментарии к проекту закона.

Приложение на 1 л., 1 экз.

Генеральный директор

**А.Л. Воронин**

**Комментарии к законопроекту № 1100846-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования».**

Данный законопроект разработан в интересах ресурсоснабжающих организаций, а не в интересах застройщиков.

Исключение технических условий, как самостоятельного документа, предусматривает значительные финансовые вложения застройщика для заключения договоров технологического присоединения на стадии, когда у застройщика отсутствует не только заключение экспертизы на проектную документацию, но сама проектная документация, то есть основания для получения кредитных средств под строительство или реконструкцию объекта капитального строительства.

Найти несколько десятков, а иногда сотни миллионов на оплату договоров технологического присоединения для получения технических условий или точек присоединения на предпроектной стадии могут позволить себе только очень крупные застройщики.

Для того чтобы не обрушить строительную отрасль из-за массового банкротства малых и средних застройщиков, необходимо сохранить технические условия на технологическое присоединение, как самостоятельный документ, или законодательно предусмотреть отсрочку выплат по договору технологического присоединения до получения застройщиком (техническим заказчиком) разрешения на строительство – до того момента, когда застройщик сможет воспользоваться кредитными средствами, предусмотренными для строительства или реконструкции объекта капитального строительства.

В противном случае, вместо наращивания темпов строительства и выполнения поручений Президента России, получится обратный эффект.

Например, о росте цен на жилье в пределах 20-25% неоднократно говорилось при обсуждении Закона об эскроу счетах при заключении ДДУ. Для профессионального сообщества было очевидно, что оплата услуг дополнительного звена между застройщиком и покупателем жилья – простых граждан ляжет на плечи последних. Так это и случилось. Даже при сниженной ставке по ипотечному кредитованию заемщик в конечном счете платит больше за необходимый ему квадратный метр.

Принятие данного проекта закона может еще больше подхлестнуть рост цен на квадратный метр, поскольку застройщик должен будет «включить» в стоимость продаваемого квадратного метра цену договора на технологическое присоединение следующего проекта.