

**Экспертный совет по строительству, промышленности
строительных материалов и проблемам долевого строительства
при Комитете Государственной Думы по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству**

**ПРОТОКОЛ
ЗАСЕДАНИЯ СЕКЦИИ «ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»**

г. Москва
Георгиевский пер., д.2, зал 839А

**29 ноября 2023 г.
16 час. 30 мин.**

Председательствовал

Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Заместитель председателя Экспертного совета, куратор Секции **Е.В. Бондаренко**

Рассматривались вопросы:

- 1. Система обязательных требований при планировании и реализации проектов долевого строительства**
- 2. Предоставление жилищных услуг**

Законопроекты:

- **№ 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством multifunctional зданий»**
<https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7>
- **№ 289603-8 «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и статью 16 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"» (о гарантиях прав кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства, при передаче земельных участков иным лицам для достройки объектов незавершенного строительства)**
<https://sozd.duma.gov.ru/bill/289603-8>
- **№ 471417-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу"» (о совершенствовании законодательства в**

связи с введением проектного финансирования подрядных организаций в частное домостроение)

<https://sozd.duma.gov.ru/bill/471417-8>

- **№ 471420-8** «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (о проектном финансировании профессиональных подрядных организаций в частном домостроении)

<https://sozd.duma.gov.ru/bill/471420-8>

Вступительное слово:

- **Бондаренко Елена Вениаминовна**, Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, куратор Секции «Долевое строительство»

Выступили по теме заседания:

- **Апполонова Анна Сергеевна**, Заместитель директора Департамента жилищной политики Минстроя России
- **Должанская Анна Андреевна**, Руководитель по параметрам развития территории АО «ДОМ.РФ»
- **Стрелюхин Александр Михайлович**, Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
- **Пороцкий Константин Юрьевич**, Председатель Комитета по малоэтажному жилищному строительству Российского союза строителей, Эксперт Общественного совета при Минстрое РФ
- **Гольдберг Михаил Анатольевич**, Руководитель Аналитического центра АО «ДОМ.РФ»
- **Каньшин Александр Александрович**, Председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости
- **Киракосян Сусана Арсеновна**, Председатель Подкомитета по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, член Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости
- **Новиков Денис Владимирович**, Заместитель директора по градостроительной политике и внешним связям ГК «Пионер»
- **Аксенов Кирилл Ильич**, Генеральный директор строительно-отделочной компании ООО «Аксенов Сервис»
- **Федотова Инна Аркадьевна**, Министр жилищной политики Московской области

- **Невоструев Григорий Сергеевич**, Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»
- **Князев Антон Алексеевич**, Генеральный директор ООО ЭК АКСИОМА, член Совета Московского отделения Деловой России
- **Квасенков Евгений Викторович**, Директор подразделения «Развитие жилищной сферы» АО «ДОМ.РФ»
- **Роганов Андрей Игоревич**, Начальник отдела реализации государственной политики в области долевого строительства Департамента жилищной политики Минстроя России
- **Бачурина Светлана Самуиловна**, Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

По результатам обсуждения **приняты решения:**

1. Отметить актуальность рассматриваемых вопросов в свете принимаемых мер по совершенствованию законодательства, регулирующего правоотношения участников долевого строительства.

1.1. Последние изменения Федерального закона № 214-ФЗ и смежного законодательства, принимаемые постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации нацелены на ужесточение требований к застройщикам в целях **минимизации рисков для граждан** – участников долевого строительства.

1.2. С 1 июля 2019 года с принятием Федерального закона № 151-ФЗ строительный комплекс перешел на **проектное финансирование с использованием счетов эскроу**. Особая ответственная роль отведена уполномоченным банкам в сфере жилищного строительства.

До 1 июля 2019 года застройщик обязан был производить **отчисления в компенсационный фонд**, распорядителем которого являлся Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

1.3. До начала строительства застройщик обязан подготовить всю необходимую проектную документацию, **получить разрешение на строительство** от органов исполнительной власти.

До подписания первого договора долевого участия застройщик должен определить **правовой статус создаваемого объекта** недвижимости и **функционально предусмотренных в нем помещений** с указанием всех требований по их дальнейшей эксплуатации, иметь зарегистрированные в установленном порядке **границы территории имущественного комплекса** с конкретными элементами ее благоустройства, заполнить декларацию и разместить ее в ЕИСЖС.

Таким образом, *все должно быть определено* в прошедшем экспертизу проекте для *принятия решения о приобретении недвижимости* будущим собственником.

1.4. При формировании застройщиком инвестиционно-строительного проекта (ИСП), в том числе и для малоэтажных жилых комплексов (МЖК), *главными требованиями со стороны банковского сектора являются требования устойчивости строительного проекта*: прогноз поступлений денежных средств по проекту, финансовая устойчивость, показатель долговой нагрузки, коэффициент покрытия ликвидности (LCR).

Это означает, что *этап предварительного эскизного архитектурно-градостроительного проектирования* и подготовки *финансово-инвестиционного плана проекта* становится *обязательным*, требующим от застройщика-заказчика достаточно детальной проработки, согласования и снятия всех ограничений при *принятии решения о реализации проекта*.

1.5. *ДОМ.РФ* осуществляет функции оператора ведения ЕИСЖС и *не является контролирующим органом*. Непосредственно *контроль осуществляет уполномоченный контролирующий орган субъекта в сфере долевого строительства*.

Банк, который осуществляет проектное финансирование, выполняет банковское сопровождение проекта, *контролирует целевое использование средств*, следит за тем, чтобы деньги были потрачены на цели строительства.

2. Согласиться с оценкой экспертного сообщества:

2.1. Указанные в повестке заседания законопроекты направлены *на достижение баланса интересов как дольщика, так и застройщика*, предлагают *изменения в жилищное и градостроительное законодательство*, в том числе *использовать механизм эскроу-счетов для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)* с учетом практики решения проблем долевого строительства многоквартирных жилых домов (МКД) в регионах.

2.2. Особого внимания требует доработка законодательной базы *долевого строительства нежилых помещений в МКД*, анализируя эти договорные отношения *во временном аспекте*: до и после вступления в силу положений Федерального закона № 151-ФЗ.

2.3. С принятием Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» профилактические мероприятия приобрели приоритет над контрольными (надзорными) мероприятиями, в связи с чем *застройщиками не всегда устраняются даже очевидные ошибки (несоответствие информации в ЕИСЖС проектной и иной документации)*, имеющие значение для участников долевого строительства, а также для сбора и анализа информации, предоставляемой в органы государственной власти.

2.4. Введение *для частного домостроения проектного финансирования* через *уполномоченные банки* – это ответственный шаг со стороны публичной власти, во много определяющий и требующий

реформирования всей системы регулирования генподрядных правоотношений в сфере градостроительства.

2.5. Требуется дальнейшего совершенствования **механизм КРТ**, для которого основой является **профессиональное градостроительное проектирование** с подготовкой доказательной базы, обосновывающей социальный и экономический эффект устойчивого будущего развития территорий (**мастер-планирование**).

2.6. Должен более активно осваиваться в установленном порядке в регионах порядок принятия **единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования** поселения, муниципального округа, городского округа (ст. 28.1 ГрК РФ).

Это позволит гибко подойти к решению проблем в отношении залоговых схем при изъятии земельных участков, к определению состава и правообладателей имущественных комплексов, к синхронизации градостроительных решений, мероприятий, принимаемых государственных и муниципальных программ.

2.7. Повышенные требования к формированию **общественных пространств, соблюдению стандартов создания комфортной жилой среды, введение института архитектурно-градостроительного облика (АГО)** – все это обязывает к более глубокому изучению **сутьевого содержания системы градостроительного нормирования**, включающей в себя **особым образом взаимосвязанные между собой правовые инструменты регулирования** градостроительной деятельности трех видов: технических регламентов безопасности, градостроительных регламентов, нормативов градостроительного проектирования.

2.8. При формировании экономики **рынка жилья и недвижимости** нужны мягкая **стимулирующая кредитно-финансовая политика** и более **гибкая система договорных отношений**.

В матрице «дольщики, застройщики и банки» **система отношений этих субъектов реализуемого ИСП** требует определенной правовой и финансово-экономической стабильности, чтобы **обеспечивать сроки и качество строительства** со стороны генподрядчика.

Задачи мониторинга, государственного контроля и надзора, информационной открытости при реализации **проектов долевого строительства** должны работать и выравнивать взаимоотношения между всеми участниками строительных проектов, **гарантировать сервисный уровень жилищных услуг правообладателям при дальнейшей эксплуатации** создаваемых жилых комплексов.

2.9. **Главный драйвер** экономического роста – **потребительский спрос**, снижение которого в жилищном строительстве недопустимо.

Нужны дополнительные **адресные меры поддержки**, взаимоувязанность по срокам программ жилищного, инфраструктурного и промышленного строительства со стороны государства, **возвратность инвестиций** и высокий, понятный для граждан **социально-экономический эффект** при этом.

3. Считать целесообразным поддержать предложения экспертного сообщества при доработке рассматриваемых законопроектов и связанной с ними нормативной базы:

3.1. Понятие «жилой комплекс» (ЖК) требует законодательного закрепления как имущественного комплекса, включающего согласно проекта ЖК все обязательные составляющие **«общедомового имущества» («общего имущества» согласно ГК РФ)** в целях оценки условий эксплуатации ЖК, обеспечения выполнения этих условий в дальнейшем как собственниками, так и управляющими компаниями.

Как пример, соответствующие поправки в жилищное законодательство снимут проблемы по регулированию вопросов эксплуатации создаваемых ЖК, когда в границах территорий ИСП размещается встроенно-пристроенный детский сад, для которого необходима прогулочная зона, или ЖК состоит из нескольких корпусов с единым подземным паркингом и др.

Таким образом, **введение и использование понятия «общего имущества»** при проектировании, регистрации имущественных прав и эксплуатации ЖК становится очевидным, в том числе для формирования «справедливой» тарифной политики и прозрачного механизма оплаты жилищных и иных услуг в ЖК.

3.2. Предложенный подход определения создаваемого ЖК, включающего жилые и иного назначения помещения, являясь при этом по сути многофункциональным имущественным комплексом может внести ясность в сложившуюся практику **строительства апарт-отелей по схеме эскроу-счетов**.

3.3. Понятие «залогового кредитора» по федеральном законе о банкротстве и его использование в системе долевого строительства требует более детального рассмотрения, в том числе чтобы **повысить эффективность использования выделяемых бюджетных субсидий** региональными фондами, уполномоченными органами защиты прав участников долевого строительства.

Предусмотреть возможность замены заявительного принципа на **судебный порядок предъявления требований к залоговым кредиторам** уполномоченными органами защиты прав участников долевого строительства.

3.4. Согласно пункту 3.2 части 3 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ уполномоченный орган – Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации утверждает форму и порядок предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, форму сводной накопительной ведомости проекта строительства (Отчетность застройщика).

Пунктом 4 Порядка предоставления Отчетности застройщика, утвержденного Приказом Минстроя России от 12.10.2018 № 656/пр, предусмотрено, что при привлечении застройщиком денежных средств

участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, путем размещения таких средств на счетах эскроу, отчетность в контролирующий орган им не предоставляется.

Для контроля застройщиков необходимо **вернуть отчетность по установленной ранее форме.**

4. В целях рассмотрения обозначенных в Протоколе вопросов и предложений выступающих (материалы прилагаются) направить Протокол в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Комитет Государственной Думы по транспорту и развитию транспортной инфраструктуры, Минстрой России, Минэкономразвития России, Росреестр, членам Экспертного совета и экспертам, привлекаемым к работе Экспертного совета.

**Член Комитета ГД
по строительству и жилищно-
коммунальному хозяйству,
Заместитель Председателя
Экспертного совета,
куратор Секции**



Е.В. Бондаренко

Ответственный секретарь
Экспертного совета по строительству,
промышленности строительных материалов
и проблемам долевого строительства
при Комитете ГД по строительству и ЖКХ
С.С.Бачурина

Материалы к протоколу:

- **Заключение** Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на проект федерального закона № 471417-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»
- **Заключение** Комитета соисполнителя на проект федерального закона № 471417-8
- **Заключение** Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на проект федерального закона № 471420-8 «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу»
- **Заключение** Комитета соисполнителя на проект федерального закона № 471420-8
- **Официальный отзыв Правительства РФ** на проект федерального закона № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством multifunctional зданий»
- **Позиция Министерства жилищной политики Московской области по законопроектам**
- **Предложения Управления долевого строительства Комитета по строительству Санкт-Петербурга**
- **Предложения АО «Ипотечное агентство Югры»** к законопроекту № 289603-8 «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и статью 16 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"»
- **Презентация «Концепция развития жилищного законодательства в сфере управления многоквартирными домами и иными объектами жилой недвижимости» Киракосян С.А.**, председателя Подкомитета по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства
- **Отчет АО «ДОМ.РФ»** Сбалансированность жилищного строительства в России (ноябрь 2023 г.)
- **Сводная таблица замечаний и предложений по результатам опроса экспертов к законопроекту № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством multifunctional зданий»**

Список присутствующих на заседании Секции 29.11.2023 года

Ответственный секретарь Экспертного Совета	
Бачурина Светлана Самуиловна	Помощник Депутата ГД ФС РФ В.И.Ресина
От Государственной Думы	
Стрелюхин Александр Михайлович	Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
Лябихов Роман Михайлович ВКС	Депутат Государственной Думы, Первый заместитель председателя Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
Представители Экспертного сообщества	
Аксенов Кирилл Ильич	Генеральный директор строительно-отделочной компании ООО «Аксенов Сервис»
Алтухова Майя Владимировна ВКС	И.о. начальника отдела реестра пострадавших граждан Управления долевого строительства Комитета по строительству Санкт-Петербурга
Апполонова Анна Сергеевна ВКС	Заместитель директора Департамента жилищной политики Минстроя России
Бутовецкий Алексей Игоревич ВКС	Статс-секретарь – Заместитель руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
Варакин Владимир Игоревич ВКС	Государственный эксперт-инженер отдела генеральных планов Мосгосэкспертизы
Варданян Артур Давидович ВКС	Советник Транспортно-инженерного центра ГАУ «Институт Генплана Москвы»
Великанова Марина Дмитриевна ВКС	Директор Департамента по обеспечению деятельности комитетов НОПРИЗ
Гемпик Екатерина Александровна ВКС	Руководитель Управления нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности ГК «Страна Девелопмент»
Гольдберг Михаил Анатольевич ВКС	Руководитель Аналитического центра АО «ДОМ.РФ»

Демченко Ирина Владимировна <i>ВКС</i>	Президент Национального Фонда поддержки объектов культурного и исторического значения Наследие
Должанская Анна Андреевна <i>ВКС</i>	Руководитель по параметрам развития территории АО «ДОМ.РФ»
Дудченко Кирилл Владимирович <i>ВКС</i>	Главный специалист правового отдела Мосгосэкспертизы
Дыков Алексей Викторович	Директор по организационному развитию «Эталон-Инвест» (ГК «Эталон»)
Ермошина Алена Владимировна <i>ВКС</i>	Заместитель директора Департамента корпоративного регулирования Минэкономразвития России
Жуков Владимир Сергеевич <i>ВКС</i>	Помощник депутата ГД ФС РФ Лябихова Р.М.
Иванов Константин Владимирович	Председатель Национального центра общественного контроля в сфере жилищного строительства ЖИЛСТРОЙКОНТРОЛЬ, член Общественного совета при Госстройнадзоре Московской области
Калинин Вадим Владиславович <i>ВКС</i>	Исполнительный директор Ассоциации инфраструктурных инвесторов и кредиторов (АИИК)
Каньшин Александр Александрович	Председатель Комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости ТПП РФ
Квасенков Евгений Викторович <i>ВКС</i>	Директор подразделения «Развитие жилищной сферы» АО «ДОМ.РФ»
Киракосян Сусана Арсеновна	Председатель подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью
Князев Антон Алексеевич <i>ВКС</i>	Генеральный директор ООО Экспертная компания «Аксиома», член Совета Московского отделения «Деловая Россия»
Кудров Дмитрий Александрович <i>ВКС</i>	Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ
Кузнецов Константин Алексеевич <i>ВКС</i>	Начальник Отдела нормативно-правовой работы ФАУ «Единый институт пространственного планирования РФ»
Лапидус Азарий Абрамович <i>ВКС</i>	Вице-президент НОПРИЗ

Ласунина Резеда Магсумовна	Коммерческий директор ГБУ «Научно-исследовательский институт городского транспорта города Москвы «МосТрансПроект»
Лупий Андрей Анатольевич ВКС	Сопредседатель Гильдии организаций строительного комплекса при Московской ТПП
Малахов Олег Игоревич	Председатель Совета директоров ГК «ПРАЙМКЕЙ», член Генерального совета Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»
Мокаева Дина Ауладиновна	Заместитель директора Ассоциации инвесторов Москвы
Мороз Антон Михайлович ВКС	Вице-президент Ассоциации «Национальное объединение строителей»
Набиков Валентин Михайлович ВКС	Заместитель руководителя Главного управления государственного строительного надзора Московской области
Назарова Светлана Руслановна ВКС	Управляющий директор-начальник Управления финансирования недвижимости ПАО «Сбербанк»
Невоструев Григорий Сергеевич	Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»
Новиков Денис Владимирович	Заместитель директора по градостроительной политике и внешним связям ГК «Пионер»
Пороцкий Константин Юрьевич	Председатель Комитета по малоэтажному жилищному строительству Российского союза строителей, Эксперт Общественного совета при Минстрой РФ
Преображенский Владислав Игоревич	Исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы
Радьков Александр Сергеевич	Заместитель вице-президента Корпорация «Синергия»
Раицкая Елена Валерьевна ВКС	Руководитель в подразделении «Законопроектная деятельность» АО «ДОМ.РФ»
Роганов Андрей Игоревич ВКС	Начальник отдела реализации государственной политики в области долевого строительства Департамента жилищной политики Минстроя России
Родина Екатерина Александровна ВКС	Заместитель директора департамента экспертизы нелинейных объектов Мосгосэкспертизы
Сайфуллина Адель Фидановна	Исполнительный директор Ассоциации застройщиков Республики Башкортостан

Сафронов Дмитрий Александрович <i>ВКС</i>	Директор по строительству ООО «ГНБ-ПРОЕКТ»
Семина Наталья Александровна <i>ВКС</i>	Директор Юридического департамента «РГ-Девелопмент»
Сойко Татьяна Павловна <i>ВКС</i>	Начальник отдела финансово-экономического контроля Управления долевого строительства Комитета по строительству Санкт-Петербурга
Фархутдинов Игорь Александрович	Член Общественного совета при Федеральном агентстве железнодорожного транспорта («РОСЖЕЛДОР»), Заместитель генерального директора «ПромКомСтрой»
Фатьянова Елена Александровна <i>ВКС</i>	Руководитель направления Развитие и законопроектная деятельность ППК «Фонд развития территорий»
Федотова Инна Аркадьевна <i>ВКС</i>	Министр жилищной политики Московской области
Филиппов Никита Владимирович <i>ВКС</i>	Заведующий Московской городской коллегией адвокатов Бюро адвокатов «Де-юре»
Хасянов Шамиль Камилевич	Генеральный директор ООО «Интеграция», учредитель компании ООО «Франтлайн», генеральный директор ООО «Первая буровая компания»
Цветкова Любовь Юрьевна	Председатель Правления Ассоциации инвесторов Москвы, Генеральный директор ООО «Центр- 2000»
Шуба Екатерина Сергеевна <i>ВКС</i>	Советник Губернатора Рязанской области
Шурлаева Марина Витальевна <i>ВКС</i>	Руководитель юридического управления Ассоциации инфраструктурных инвесторов и кредиторов (АИИК)