

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

---

**ПРОТОКОЛ  
СОВМЕСТНОГО ЗАСЕДАНИЯ  
СЕКЦИИ «ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО» и  
СЕКЦИИ «МАЛОЭТАЖНОЕ И ИНДИВИДУАЛЬНОЕ  
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»**

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

**7 декабря 2022 г.  
16 час. 30 мин.**

**Председательствовали**

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

Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Заместитель председателя Экспертного совета, *куратор Секции «Малоэтажное и индивидуальное жилищное строительство» Якубовский А.В.*

**Рассматривались вопросы:**

**1. Система договорных отношений в долевом жилищном строительстве. Проблемы и пути их решения**

**Выступили:**

- *Преображенский Владислав Игоревич, Исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы (презентация прилагается)*
- *Зиякаев Ильдар Инсафович, Директор компании «ГОСПРИЕМКА», Президент «Национальной Ассоциации субъектов отрасли приемки недвижимости и строительной экспертизы» (тезисы прилагаются)*
- *Назаров Дмитрий Владимирович, Заместитель генерального директора «РГ-Девелопмент»*

- **Филиппов Никита Владимирович**, Заведующий Московской городской коллегией адвокатов Бюро адвокатов «Де-юре» (тезисы прилагаются)
- **Зыкин Вадим Васильевич**, Заместитель директора департамента по работе с органами государственной власти - руководитель проектов ПАО «Группа Компаний ПИК» (презентация прилагается)
- **Викторов Михаил Юрьевич**, Президент Ассоциации «Национальное объединение организаций в сфере технологий информационного моделирования» (НОТИМ), Председатель Совета СРО «Союз МООСС»

По результатам выступлений экспертов и обсуждения затронутых проблем **приняты решения:**

**1.1. Отметить особую актуальность** рассматриваемого вопроса, основанием для которого являются регулярно поступающие в адрес депутатов Государственной Думы обращения граждан – участников долевого строительства.

**Основной мотив обращений** – незащищенность прав граждан, которые своими средствами способствуют сохранению объемов жилищного строительства.

Краткая характеристика проблем, которые не решает правопорядок в долевом строительстве на основе сложившихся договорных отношений изложены в информационной справке (*прилагается к Протоколу*).

**1.2. Поддержать разработанный депутатами** Государственной Думы С.А.Пахомовым, И.С.Вольфсоном, С.В.Колуновым, В.А.Кошелевым **законопроект № 256893-8** «О внесении изменений в статьи 6 и 8 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"», которым на законодательном уровне закрепляется **право застройщика досрочно исполнять свои обязательства по передаче объекта долевого строительства**, предусмотрев сроки и порядок такой передачи с возможностью, в исключительных случаях, составлять односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Принятие законопроекта позволит:

- снизить финансовую нагрузку на граждан, для которых строящееся жилое помещение является единственным и которые вынуждены снимать жилье, так как в случае досрочной сдачи объекта позволит сэкономить на арендных платежах;
- повысить доходы граждан, для которых целью участия в долевом строительстве является инвестирование денежных средств, так как досрочная сдача объекта позволит им раньше начать извлечение прибыли от него;
- оптимизировать сроки и стоимость строительства для застройщика, а как следствие, цену жилого помещения;

- стимулировать рост жилищного строительства в Российской Федерации.

**1.3. *Согласиться с оценкой и поддержать предложения экспертного сообщества,*** которые могут быть реализованы через соответствующие законодательные инициативы:

**1.3.1. *Повышаются риски проектного финансирования (отчет Банка России о проектном финансировании строительства жилья в III квартале 2022 года прилагается):***

**а)** Падает показатель объемов продаваемого жилья на стадии строительства (по данным 2020-2021 гг.) с 43% и выше до 33% и ниже сегодня.

Не влияет уже на этот показатель активно используемая ранее форма соинвестирования через эскроу-счета договоров долевого участия на начальной стадии проекта с переуступкой прав на конечном этапе по соответственно более высокой цене кв.м.

Однако статистка показывает, что ***из-за сокращения спроса построенное жилье становится невостребованным.***

**б)** Изменилась ситуация в части соотношения денежных средств, накопленных на счетах эскроу, и денежных средств, выбранных застройщиками по договорам проектного финансирования.

В настоящее время по усредненным оценкам ***сумма денежных средств, которые выбраны застройщиками по проектному финансированию превысила денежные средства,*** размещенные на эскроу-счетах.

**в)** Хорошо зарекомендовала себя программа льготной ипотеки в длительном периоде. До 50% спроса обеспечивает данный вид ипотеки.

Банками строго контролируется нарушение условий договоров проектного финансирования в части графика реализации:

- по количеству ДДУ, проданных в месяц;
- по объему продаж (кв.м.) в месяц;
- выручка за месяц от проданных кв.м.;
- по показателю покрытия ликвидности LCR.

Если LCR падает и ниже 1,2, то банки могут потребовать от заказчика ***докапитализировать проект собственными средствами.*** В противном случае финансирование приостанавливается и банк вправе досрочно потребовать возврат проектного финансирования.

Как следствие – это ***остановка проекта и новые обманутые граждане,*** для которых это означает потерянные финансы в виде платы за ипотеку, за аренду жилья в период строительства и другие издержки, моральный ущерб и ***недоверие ко всей системе долевого строительства.***

При этом у банков растет обременение непрофильными активами в виде ***объектов незавершенного строительства.*** Более того, возвращая денежные средства с эскроу-счетов покупателям, ***банки обнуляют кредиты и банкротят заемщиков.*** Таким образом выстраиваемся система доверия потребителя к эскроу-счетам начинает ломаться, замораживаются новые объекты, соответственно это ведет к сокращению объемов строительства,

невыполнению целевых показателей жилищных программ и Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года.

***Рынок коммерческого жилищного строительства стагнирует, нужны другие модели стимулирования отрасли жилищного строительства.***

**1.3.2.** Падает ***уровень ответственности заказчика-застройщика (стороны по договору с долевым участником по 214-ФЗ) за качество и сроки*** передаваемого в эксплуатацию и оформляемого в собственность имущества.

***Особенно это касается квартир эконом- и комфорт сегмента,*** где граждане наиболее уязвимы в связи с нарушениями их прав.

Закрываемые по предложенному системой долевого строительства ***шаблону договора с заказчиками*** не позволяют в досудебном порядке получить долевого участнику ***компенсацию за понесенные убытки*** в связи с указанными нарушениями, имеющими документальное подтверждение. ***Доказуемость прав долевого участника*** в судебном порядке также не имеет положительной практики по причине некорректных формулировок в договорах. Более того, законом не предусмотрено право долевого участника на расторжение договора при таких нарушениях.

При этом ***пени за нарушение сроков*** очередного платежа по кредиту или рассрочке ***банк начисляет исправно.***

***Дисбаланс интересов участников долевого строительства*** усугубили принятые в условиях сложившейся геополитической ситуации постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 (ред. от 30.09.2022), устанавливающие ***особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций,*** а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, и от 23.03.2022 № 442 (ред. от 30.09.2022), устанавливающие особенности передачи объектов долевого строительства. ***Период действия*** этих нормативных правовых актов ***с 25.03.2022 по 30.06.2023 года.***

Порядок, регулирующий отношения передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору, заключенному гражданином - участником долевого строительства с заказчиком - застройщиком, ***вызывает много вопросов и увеличивает бремя расходов долевого участника,*** включая плату за услуги ЖКХ в период ликвидации «***существенных***» и «***несущественных***» нарушений, определение которых требует конкретной детализации. Прежде всего, чтобы исключить «***потребительский экстремизм***» с участием лица, обладающего специальными познаниями и квалификацией не ниже ГИПа и ГАПа, так как требуются сведения о внесении лица в соответствующий национальный реестр специалистов. ***Устранение таких нарушений*** после процедуры их согласования ***в установленные 60 календарных дней*** практически не выполняется. Также и ***субсидиарное применение закона*** «О защите прав потребителей» является основой для порождаемых противоречий и проблем.

Более того, ***введенные меры*** практически ***понижили особую роль уполномоченных государственных контрольных органов,*** в том числе

по государственному строительному надзору за сроками строительства, за соответствием осуществляемого строительства утвержденной проектной и градостроительной документации.

Выстроенная таким образом на сегодняшний день **система взаимоотношений между участниками долевого строительства и застройщиками** показывает, что в конечном итоге не выигрывает никто – ни дольщик, ни застройщик, ни государство. Когда не выполняются условия договоров и рекламные обещания по проекту комплексной застройки, **доверие к проводимой градостроительной политике в регионе падает**.

**1.3.3.** Обратить внимание на предложение по дополнению 214-ФЗ **в части защиты и гарантии прав участников СВО**, являющихся стороной договоров по долевого строительству (*тезисы Филиппова Н.В. прилагаются*).

**1.4.** Считать целесообразным **продолжить законодательную работу по совершенствованию системы долевого строительства** в рамках проводимой реформы перехода строительной отрасли на агломерационные механизмы комплексного развития территорий, государственно-частное партнерство при условии использования **новых моделей планирования и финансирования, предпроектной проработки и реализации проектов жилищного строительства** с перспективой эффективной эксплуатации формируемого жилищного фонда, удовлетворения требований конечного потребителя.

С учетом сложившейся практики и выявленного негатива **требуется принципиальной доработки договорная модель правоотношений в долевого строительстве**.

Предлагается внести соответствующую тему в План работы Экспертного совета на весеннюю сессию 2023 года.

## **2. Аренда домов как инструмент улучшения жилищных условий. Меры стимулирования развития института наемных домов**

**Выступили:**

- **Раицкая Елена Валерьевна**, Руководитель Законопроектной деятельности АО «ДОМ.РФ»
- **Галь Максим Евгеньевич**, Заместитель директора Департамента комплексного развития территорий Минстроя России
- **Сюткин Михаил Валерьевич**, Первый вице-президент Фонда «Центр стратегических разработок» (ЦСР) (заключение прилагается)
- **Николаева Елена Леонидовна**, Депутат Московской городской Думы, Председатель комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию, Президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства

- *Разворотнева Светлана Викторовна, Депутат Государственной Думы, Заместитель председателя Комитета ГД по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству*
- *Романова Светлана Валентиновна, Генеральный директор ООО «Сантехмаркет» (тезисы прилагаются)*
- *Скирда Антон Андреевич, Председатель Совета Федерального Строительного Объединения Потребительского Общества «НАШ ДОМ», Заместитель Председателя Комитета по строительству и ЖКХ МОО «Московская Ассоциация Предпринимателей»*
- *Ращенко Людмила Владимировна, Первый заместитель министра жилищной политики Московской области*

По результатам выступлений экспертов и обсуждения затронутых проблем приняты решения:

**2.1. Отметить, что накопленный опыт ДОМ.РФ и реализуемые им мероприятия по развитию рынка аренды являются доказательством для принятия неотложных мер по стимулированию и развитию института наемного жилья** в целях улучшения жилищных условий граждан.

Сегодня ДОМ.РФ предлагает использовать различные направления, отработанные на конкретных проектах в регионах (**16 проектов в семи регионах**).

Например, **корпоративная аренда** позволяет обеспечить сотрудников предприятия комфортным жильем рядом с местом работы, тем самым сохранить и обеспечить ценные кадры. **Строительство наемных домов для социально значимых категорий граждан** (врачи, учителя, работники органов социальной защиты), для предоставления **отдельным категориям граждан на условиях субсидируемой оплаты за наем**. Развитие **студенческой аренды** по предоставлению жилья студентам.

Сегодня законодательство позволяет **финансировать строительство наемных домов с использованием механизма инфраструктурных облигаций** при условии предоставления **гарантий субъекта РФ**. Гарантия не требуется в случае **реализации проекта государственно-частного партнерства**, либо концессии строительства наемных домов.

В принятой **31.10.2022** года **Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ Российской Федерации** на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (*распоряжение Правительства РФ №3268-р*) отдельный блок посвящен развитию арендного (наемного) жилья. Поставлены задачи:

- создания механизмов поддержки коммерческой аренды,
- разработка и принятие мер стимулирования инвесторов для создания арендного жилищного фонда,
- расширение мер жилищной поддержки граждан через **инструмент долгосрочной аренды как один из способов решения жилищного вопроса**.

**Конечная цель** – граждане должны получить качественное и комфортное жилье на доступных условиях. Предоставление такого жилья на условиях аренды дает возможность накопить на первоначальный взнос для приобретения жилья в собственность.

**2.2. Поддержат законодательную инициативу Министра России**, направленную на совершенствование механизма комплексного развития территорий (**КРТ**) в условиях государственно-частного партнерства (**ГЧП, концессий**), которое включает в себя **возможность строительства наемного жилья**.

Например, уже сегодня **при государственной поддержке развивается кластерный подход планирования территорий под строительство кампусов** для высших учебных заведений. В рамках разрабатываемых проектов предусматривается строительство наемных домов для студентов, для сотрудников и обслуживающего персонала.

**2.3. Особое значение** будет иметь формирование в регионах **программ строительства арендного жилья** для выполнения **прямых обязательств государства** по обеспечению жильем отдельных категорий граждан и по расселению аварийного жилья.

Согласно Жилищного кодекса РФ, исторически сложившийся базовый принцип жилищных отношений - это передача жилищного фонда гражданам в бессрочное пользование с правом приватизации. При этом **договор найма жилого помещения** в жилищном фонде социального использования ограничен сроком – **не более 10 лет**.

Это означает, что необходимо на законодательном уровне согласовать механизмы и нормы социального найма, используемые при планировании и реализации **проектов строительства наемного жилья** (заключение *Сюткина М.В. прилагается*).

**2.4.** Согласиться с особой актуальностью реализации **программ строительства наемного некоммерческого жилья** в регионах для решения проблем очередников, сирот и других целевых категорий граждан. В развитие федерального закона **должны приниматься региональные законы**, учитывающие специфику регионов, стратегические цели и возможности по их достижению.

Необходимо учесть, что одним из сдерживающих факторов развития наемного домостроения является **налоговая политика**, в том числе и для будущего арендодателя, которым может являться физическое или юридическое лицо. Эта тема требует всестороннего анализа и грамотной постановки вопроса, взаимодействия со смежными комитетами в ГД ФС РФ.

Требуется **создавать экономические стимулы** для выравнивания конкурентной среды на рынке наемного жилья, уходить от «серой» аренды у физических лиц, регулировать этот вопрос на уровне регионов. Например, разработать и использовать **налоговый вычет** от суммы арендной платы за наем жилья. Такой **механизм стимулирования арендатора к декларированию своих расходов на аренду** позволит обеспечить **налоговый контроль** за доходами от аренды физических и юридических лиц, сделать

легальными отношения и *системно развивать рынок наемного жилья*.

**2.5. Модель арендных отношений** при планировании и реализации проектов создания жилой недвижимости *является одним из определяющих факторов* последующей *эффективной эксплуатации* созданного объекта, формирования системы управления этим объектом.

Арендное жилье в малоэтажных комплексах имеет хорошую перспективу правового регулирования в рамках законопроекта № 155842-8 «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах» (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой). В имеющейся редакции законопроект предусматривает два механизма реализации прав соинвестирования таких проектов:

- общая долевая собственность на объекты инфраструктуры общего пользования в границах отведенного земельного участка под планируемую застройку;
- безвозмездная передача в муниципальную собственность.

Предлагается при доработке законопроекта учесть возможность применения механизмов, обеспечивающих строительство наемных жилых домов, формирование наемного жилищного фонда.

Более того, *в рамках КРТ и заключаемых соглашениях ГЧП* с субъектом должны быть определены обязательства сторон по созданию для территории малоэтажной застройки всей инфраструктуры, решению вопросов ее *финансирования на этапе эксплуатации*.

Обратить внимание на тот факт, что в основном жилые дома сегодня *строит по 214-ФЗ специализированный застройщик*, который фактически *не может оставаться собственником объекта*, поскольку у него такие *полномочия* по законодательству *отсутствуют*. Эта проблема требует решения в рамках развития института жилищного строительства в целом.

Необходимо проработать *переходные положения* для уже существующих поселков, для системной доработки имеющейся законодательной базы с перспективой ее развития и эффективного правоприменения.

*Поддержать предложение* Депутата Московской городской Думы *Николаевой Е.Л. о готовности участвовать в работе Комитета по данному законопроекту*.

**2.6.** Отдельного внимания заслуживает *тема арендных отношений* при *кластерном подходе* формирования территорий промышленного назначения, туристических комплексов и для других целей, используя современные технологии домостроения и конечную быстровозводимую строительную продукцию.



**3. В целях рассмотрения обозначенных в Протоколе вопросов** 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, Ростехнадзор, 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**

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



**А.В. Якубовский**

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

**Материалы к протоколу:**

- Презентация **Преображенского В.И.**, Исполнительного директора Клуба инвесторов Москвы
- Предложения **Зиякаева И.И.**, Директора компании «ГОСПРИЕМКА», Президента «Национальной Ассоциации субъектов отрасли приемки недвижимости и строительной экспертизы»
- Предложения **Филиппова Н.В.**, Заведующего Московской городской коллегией адвокатов Бюро адвокатов «Де-юре»
- Презентация **Зыкина В.В.**, Заместителя директора департамента по работе с органами государственной власти - руководитель проектов ПАО «Группа Компаний ПИК»
- Заключение **Сюткина М.В.**, Первого вице-президент Фонда «Центр стратегических разработок» (ЦСР)
- Тезисы **Романовой С.В.**, Генерального директора ООО «Сантехмаркет»
- Информационная справка Комитета по строительству Санкт-Петербурга
- Отчет Банка России о проектном финансировании строительства жилья в III квартале 2022 года
- Информационная справка к вопросу: ***Система договорных отношений в долевом жилищном строительстве. Проблемы и пути их решения***