

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

КОМИТЕТ ПО ТРАНСПОРТУ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

ПРОТОКОЛ

ЗАСЕДАНИЯ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ,  
ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ  
И ПРОБЛЕМАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

на тему

*«Новый инвестиционный цикл в жилищном  
строительстве: проектное финансирование»*

г. Москва

«15» июня 2021 г.  
15 час. 00 мин.

**Председательствовал**

Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по транспорту и строительству, председатель Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства

**В.И.Ресин**

**I. Вступительное слово**

- *Ресин Владимир Иосифович, Депутат ГД ФС РФ, член Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству, Председатель Экспертного совета*

**II. Выступили по теме заседания**

- *Степанов Максим Сергеевич, Директор Департамента строительства Правительства Российской Федерации*
- *Колонтай Александр Николаевич, Заместитель директора ГАУ «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы»*
- *Тимофеев Дмитрий Александрович, Вице-Президент ПАО "Группа Компаний ПИК" по работе с органами государственной власти и корпоративным отношениям*
- *Федорченко Максим Владиславович, Член Правления Российского союза строителей, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области*

- *Бутко Оксана Николаевна, Генеральный директор ООО «Континент»*
- *Амбарцумян Сергей Александрович, Генеральный директор ГК "МонАрх"*
- *Киселева Елена Николаевна, Общественный представитель по национальным проектам в сфере градостроительной политики при Уполномоченном при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей*
- *Дегтярева Ирина Ивановна, Директор ГБУ "Агентство промышленного развития города Москвы"*

### **III. В обсуждении поставленных вопросов приняли участие:**

- *Бутовецкий Алексей Игоревич, Статс-секретарь – Заместитель руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)*
- *Сюткин Михаил Валерьевич, Заместитель генерального директор ГК Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства*
- *Константинов Александр Юрьевич, Вице-президент ГК ГИС, представитель Национального объединения производителей строительных материалов, изделий и конструкций (Ассоциация НОПСМ) по Уральскому Федеральному округу*
- *Добашин Алексей Алексеевич, Генеральный директор ООО ПФК "Крост", профессор Международной академии архитектуры*
- *Жарков Антон Викторович, Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по транспорту и строительству*
- *Осинцев Владимир Геннадьевич, Заместитель Министра культуры Российской Федерации*

По результатам обсуждения принимаемых законодательных инициатив по ключевым направлениям реформирования строительной отрасли и вопросов, которые требуют компетентного обсуждения в период осенней сессии 2021 года, приняты решения:

#### **1. Отметить, что**

**1.1. Тема заседания и поставленные вопросы** в выступлениях участников заседания *имеют особое актуальное значение* в свете задач, поставленных Президентом страны в обращении к Федеральному Собранию в мае текущего года и на Петербургском Международном Экономическом форуме, который проходил в первой декаде июня т.г.

**1.2.** План законодательной работы Правительства РФ по направлению реформирования строительной отрасли на текущую сессию практически выполнен.

*Принятые законодательные инициативы в развитие норм, обеспечивающих*

- комплексное территориальное планирование и развитие территорий в регионах,
  - оптимизацию администрирования разрешительных процедур,
  - совершенствование технического регулирования и переход на системную стандартизацию технологических процессов организации производств, выполнения соответствующих видов работ по всему жизненному циклу объектов капитального строительства, сертификацию строительных материалов и конечной строительной продукции в целом,
  - внедрение систем планирования и управления инвестиционными строительными проектами с использованием современных цифровых платформ и технологий информационного моделирования,
- нацелены на решение в кратчайшие сроки комплексной задачи: создать современную систему градостроительного планирования и высоко технологичного, социально ориентированного и комфортного строительства.*

**1.3.** Определяющую роль в достигнутых результатах проводимой реформы играет *высокопрофессиональное руководство* строительным комплексом страны и активное *участие экспертного сообщества*, вовлеченного в процессы реформирования и инновационных преобразований в отрасли.

**1.4.** В настоящее время для реализации национального проекта «Жилье и городская среда», а также чтобы обеспечить достижение *национальных целей* согласно июльского Указа Президента, на уровне государственного регулирования отрабатывается наиболее эффективная *модель управления базовыми процессами создания объекта капитального строительства с ответственностью застройщика - заказчика* за подготовку проекта строительства и освоение капитальных вложений, гарантируя при этом *безопасность, качество и сроки ввода объекта в эксплуатацию.*

**1.5.** Правительством РФ и Минстроем России принимаются целенаправленные меры по *внедрению методологии проектного управления и информационного моделирования* в рамках осуществляемой *цифровой трансформации экономики страны.*

Необходимо выделить важный для градостроительного комплекса аспект – плотное сотрудничество в настоящее время с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (*Росреестр*) и с ее территориальными отделениями в направлении *совершенствования системы предоставления государственных услуг в электронном виде.*

*Главная цель проводимой работы* – снятие административных барьеров и обеспечение согласованных действий по формированию полноценного картографического цифрового ресурса в области землепользования и регистрации прав на недвижимость.

**1.6.** *Перечень законопроектов, которые предусматривают внесение изменений в Градостроительный кодекс РФ* и другие федеральные законы, рассматриваемый в период *весенней сессии 2021 года* (последняя редакция была

направлена к заседанию Экспертного совета), содержит **33** документа, из которых:

**10** законопроектов – *отклонено*,

**10** законопроектов – *принято*,

**13** законопроектов – *остаются в работе*.

Наиболее актуальные из принятых законов:

- № **1100846-7** «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о совершенствовании порядка предоставления технических условий, необходимых для осуществления архитектурно-строительного проектирования),
- № **1147175-7** «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в целях введения типового проектирования в Российской Федерации»,
- № **962484-7** «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о совершенствовании системы государственной регистрации недвижимости). Закон подписан № **120-ФЗ** от **30.04.2021**.
- № **953560-7** «О внесении изменений в Федеральный закон «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (о достоверности, полноте и актуальности содержащихся в государственном адресном реестре сведений). Закон подписан № **136-ФЗ** от **30.04.2021**.
- № **988366-7** «О внесении изменений в Федеральный закон "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"» (об исключении требования о разработке проектов организации дорожного движения в составе проектной документации объектов капитального строительства). Закон подписан № **188-ФЗ** от **11.06.2021**.
- № **1028355-7** «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (о расширении перечня объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется разрешение на строительство),
- № **1134552-7** «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» (в части повышения гарантии прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства),
- № **1051647-7** «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации"»,
- № **945109-7** «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"» (в части внесения в Единый государственный

реестр недвижимости сведений о признании многоквартирного дома аварийным). Закон подписан № 148-ФЗ от 26.05.2021.

1.7. К 2024 году *новая градостроительная политика*, агрессивное инфраструктурное развитие, основанные на *оптимизации базовых процессов и процедур в строительной сфере с внедрением цифровых технологий*, с ответственностью за результат по времени и качеству, должны обеспечивать *устойчивое развитие наших регионов*, экономическую и геополитическую безопасность страны в целом.

Обязательное условие – это *вертикаль взаимодействия и взаимопомощи* по всей системе органов исполнительной власти и *партнёрские отношения всех* участников инвестиционных строительных проектов и программ: уполномоченных представителей публичной власти, бизнеса и граждан, отстаивающих свои коренные интересы на местном уровне.

## 2. **Согласиться с оценкой экспертного сообщества, что**

2.1. 2021 год – год полномасштабного внедрения механизма *Комплексного Развития Территорий* (КРТ) в регионах.

*Законом о "всероссийской реновации"* (№ 494-ФЗ от 30 декабря 2020 года) регионам предоставлены *большие полномочия*. В законе определены *организационно-правовые процедуры и инструменты*, благодаря которым регионы должны

- обновить сложившуюся застройку,
- сохранить историческую и природную ценность территорий городских и сельских поселений,
- справиться с проблемами аварийного жилья, не нарушая жилищные и иные права граждан,
- эффективно использовать все возможные виды ресурсов и источники финансирования, обеспечив согласованное взаимодействие и единую градостроительную политику с местными администрациями.

*Мультипликативный эффект* закона очевиден:

- жители получают новое и качественное жилье,
- благодаря комплексной застройке изменится облик городов,
- появятся новые рабочие места.

Однако, как уже показала сложившаяся практика, поэтапная реализация механизма КРТ требует профессиональной детальной проработки *первой фазы градостроительного планирования и подготовки концепции обоснования развития, реновации и комплексной реорганизации территорий* в выбранных границах (*мастер-плана комплексного развития территории*), чтобы обеспечить баланс интересов всех участников планируемого строительства и определиться со сроками, возможными источниками инвестиций принимаемых градостроительных решений.

(Презентация «Пред-инвестиционный цикл» в градостроительстве», Колонтай А.Н., ГАУ «Институт Генплана Москвы», прилагается к Протоколу).

**2.2.** Необходимо подчеркнуть *социальную значимость закона об участии граждан в долевом строительстве* (214-ФЗ, 151-ФЗ) и связанных с ним законов и нормативных актов, которые представляют собой сегодня *финансовый инструмент инвестирования* в строительство жилья, в том числе при реализации проектов строительства индивидуального жилья, развития сельских поселений и обновления исторически сложившейся застройки территорий малых городов.

С переходом *на проектное финансирование* вся *система участия граждан в инвестировании строительства* и дальше *требует совершенствования* в части:

- ✓ определения *стандартов жилья* для различных целей использования жилых помещений без нарушения требований по комфортности проживания в них (законопроект № 1162929-7);
- ✓ доработки *механизма кредитного рефинансирования* с включением в него эскроу-счетов в целях эффективного использования и вовлечения в оборот средств, размещаемых на этих счетах;
- ✓ применения банками *схемы "комплексного кредитования"*, часть которого может быть покрыта за счет "льготной ипотеки".

(Тезисы "*Предложения по проекту 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»*", Колесовой Е.Н., *Общественного представителя по национальным проектам в сфере градостроительной политики при Уполномоченном при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, прилагаются к Протоколу*).

**2.3.** Основными *сдерживающими факторами темпов жилищного строительства* в регионах являются *низкие доходы населения и нестабильная ценовая политика ресурсного обеспечения строительного производства*.

Как следствие, в сфере жилищного строительства:

- низкая покупательная способность населения,
- высокие конкурентные цены на жилье не всегда соответствующего качества,
- рост цен на строительные материалы и продукцию,
- проблемы рабочей силы и зарплат на рынке труда,
- зависимость от уровня импортозамещения и курса валют.

(Презентация "*Реализация проектов жилищного строительства в условиях повышения цен на основные строительные материалы*", Федорченко М.В., *Члена Правления Российского Союза строителей, прилагаются к Протоколу*).

**2.4.** Особого внимания и решения на законодательном уровне требуют следующие *проблемные вопросы*:

- Как обеспечить экономическую устойчивость и потенциал развития регионов в *условиях внедрения механизма комплексного развития территорий (КРТ) через систему взаимовыгодных коммуникаций строительного и банковского секторов* по всей вертикали планирования и реализации государственных и муниципальных строительных программ?

- Как *изменить статистику проектного финансирования в регионах*, согласно которой сегодня более **50%** инвестиционного проектного капитала по данным ЦБ приходится на Москву?
- Как *организовать экспертную деятельность* при принятии решения о комплексном развитии территорий, о размещении планируемого строительства, в ходе реализации инвестиционного проекта в области строительства и реконструкции объектов?  
(Тезисы к данному вопросу Аксаментова В.Е., Заместителя Генерального директора АО «Мосэкспертиза», прилагаются к Протоколу)
- Когда на практике заработает *механизм планирования и определения обязательных требований к создаваемым объектам капитального строительства*, как высоколиквидной недвижимости, для их оценки инвестиционной эффективности, безопасности и комфортности *по всему жизненному циклу*?
- Каким образом обеспечить *развитие мощностей строительной отрасли* в регионах, используя механизмы налоговой политики и стимулирование инвестиций в производственные фонды и человеческий капитал?
- Как сохранить *ипотеку для граждан не выше 3%*, чтобы обеспечить спрос, стабильность и объемы жилищного и других видов строительства при условии комплексного развития территорий городских и сельских поселений, сохранения их исторических и природных ценностей?
- Какие меры позволят оптимизировать в жилом секторе *порядок ввода и передачи в эксплуатацию завершенных строительством объектов* при обязательном условии *участия в этом процессе эксплуатирующей организации*, принимающей на себя *ответственность за выполнение требований и инструкций по технической эксплуатации объекта и его инженерных систем*, в том числе по *своевременному качественному проведению всех видов ремонтных работ*?
- Когда будет создана *конкурентная среда для принятия оптимального решения* при организации проектных и строительных работ по обеспечению объекта необходимыми ресурсами, включая взаимовыгодное на договорной основе взаимодействие с головными сетевыми компаниями *в расчете на полный жизненный цикл создаваемого объекта капитального строительства*?

3. Считать целесообразным и рекомендовать Минстрою России принять предложение экспертного сообщества *о создании Информационно-коммуникационной платформы для полномасштабного внедрения механизма КРТ* в регионах, а также в целях оперативного решения выявляемых при этом проблем в процессе перехода на цифровые технологии.

4. Принять к исполнению поручение о подготовке совещания с участием Центрального Банка России по *вопросам рефинансирования кредитных договоров проектного финансирования с использованием эскроу - счетов*.



Ответственный за подготовку материалов к совещанию – *Тимофеев Дмитрий Александрович, Вице-Президент ПАО "Группа Компаний ПИК"*.

5. В целях рассмотрения обозначенных в Протоколе вопросов направить Протокол в Комитет Государственной Думы по транспорту и строительству, Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, Минстрой России, Минпромторг России, Минэкономразвития России, Минкультуры России, Росреестр.

**Материалы к протоколу:**

- Презентация Колонтая А.Н., заместителя директора ГАУ «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы», на тему: «Пред-инвестиционный цикл» в градостроительстве
- Презентация Федорченко М.В., члена Правления Российского союза строителей, руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области, на тему: «Реализация проектов жилищного строительства в условиях повышения цен на основные строительные материалы»
- Предложения Кисилевой Е.Н., общественного представителя по национальным проектам в сфере градостроительной политики при Уполномоченном при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, по проекту 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» (№ 1134552-7)
- Тезисы Аксаментова В.Е., заместителя Генерального директора АО «Мосэкспертиза», к вопросу организации экспертной деятельности в ходе реализации инвестиционных проектов в области нового строительства и реконструкции объектов
- Ссылка на заседание Экспертного совета на YouTube-канале Университета Минстроя России:  
<https://www.youtube.com/watch?v=BIstkAIASlo>

Председатель Экспертного совета

  
В.И.Ресин

Ответственный секретарь Экспертного совета  
Бачурина С.С.

