

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

«О мерах по стимулированию жилищного строительства»

г. Москва

«05» марта 2019 г.
15 час. 00 мин.

Председествовал

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

Присутствовали: по списку (прилагается).

I. Вступительное слово

- **Ресин Владимир Иосифович**, Депутат ГД ФС РФ, член Комитета Государственной Думы по транспорту и строительству, Председатель Экспертного совета
- **Авдеев Михаил Юрьевич**, Депутат ГД ФС РФ, Первый заместитель председателя Комитета по транспорту и строительству, Сопредседатель Экспертного совета, куратор **Секции 1** «Архитектура и градостроительство. Основы правового регулирования»
- **Жарков Антон Викторович**, Депутат ГД ФС РФ, член Комитета по транспорту и строительству, Заместитель председателя Экспертного совета, куратор **Секции 2** «Нормативно-техническое регулирование, стандартизация, строительный контроль, государственный надзор. Промышленность строительных материалов»
- **Федяев Павел Михайлович**, Депутат ГД ФС РФ, Заместитель председателя Комитета по транспорту и строительству, Заместитель председателя Экспертного совета, куратор **Секции 3** «Проблемы долевого строительства, правовое обеспечение жилищного строительства. Саморегулирование»

II. Выступали по теме заседания:

- **Тимофеев Дмитрий Александрович**, Вице-президент по юридическим вопросам ПАО «Группа Компаний ПИК»
- **Гольдберг Михаил Анатольевич**, Руководитель Аналитического Центра АО «ДОМ.РФ»
- **Гарибян Артур Петросович**, Начальник Главного управления государственного строительного надзора Московской области
- **Леонов Валерий Владимирович**, Председатель Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов
- **Басин Ефим Владимирович**, Председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере строительства, Президент Ассоциации СРО «МОС»
- **Чугуевская Елена Станиславовна**, Генеральный директор ОАО «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «Гипрогор», архитектор, член Правления Союза Архитекторов России, профессор МААМ
- **Мороз Антон Михайлович**, Вице-президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты
- **Воронин Анатолий Леонидович**, Вице-президент Национального объединения организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС), Генеральный директор ООО «Мосэксперт»
- **Кузьмина Александра Александровна**, Первый заместитель начальника Главархитектуры Московской области, вице-президент Союза московский архитекторов

По результатам обсуждения поставленных вопросов и выступлений участников заседания **приняты решения:**

1. Отметить, что:

1.1. Жилищное строительство – это основа для выполнения конституционных обязательств государства перед своими гражданами в части создания комфортных и безопасных условий для жизни, трудовой деятельности и воспитания будущих поколений.

Нововведения, законодательно закрепленные в 2018 году на строительном рынке, требуют **особого фокуса и согласованных действий** профессионального и бизнес-сообщества, так как нацелены на **модернизацию строительной отрасли в новых экономических и геополитических условиях.**

1.2. Сегодня из **4 трлн рублей** общего объема инвестиций в жилищное строительство порядка **400 млрд** – средства самих застройщиков (**10%**),

около **800 млрд рублей (20%)** – кредитные средства, а остальные – порядка **2,8 трлн рублей (70%)** – деньги дольщиков.

По данным Росреестра, например, в Москве в **2018 году** было зарегистрировано порядка **80 тыс. договоров долевого участия**, что на **47%** больше, чем в **2017 году**.

Поставлена и законодательно определена задача – заменить сложившуюся схему долевого строительства **на банковское финансирование** и расчеты с дольщиками через эскроу-счета. **Главная цель** – защитить граждан.

При этом, нужны **меры по правоприменению принятых законов**, которые должны **стабилизировать** ситуацию на строительном рынке, обеспечить выполнение целевых показателей **национального проекта «Жилье и городская среда»**.

Для понимания и достижения **главных целей нацпроекта** потребуется **аналитическая работа с каждым регионом, исходя из их стратегий развития**.

Требуется **определенной детализации методология перехода на проектное финансирование**. Остается важным вопрос **процессинга в банках** по оценке рисков и принятию решения о кредитовании строительства в условиях жестких правил банковского регулирования, существующих сроков и требований для принятия этих решений.

1.3. Поддержать спрос на жилье должны федеральные и региональные программы. Такие, например, как **программа реновации жилья**, стартовавшая в Москве. Главный показатель данной программы – **количество семей, которые улучшат свои жилищные условия**. Требуется **реальное обновление жилого фонда страны**, нужны современные квартиры по улучшенному стандарту, широкий выбор квартирографии предлагаемого жилья и комфортная среда, отвечающая установленным **градостроительным нормативам обеспеченности всем комплексом услуг** в шаговой доступности.

Именно так поставлена **задача градостроительного развития** наших регионов в послании Президента Федеральному собранию.

1.4. Средняя этажность застройки по России составляет 16,3 этажа, средний метраж квартиры – 48,5 кв. метров. Необходимо, используя международный опыт и уже имеющуюся положительную практику формирования в регионах комфортной среды для проживания населения, **обратить особое внимание на структуру строящегося жилья** с учетом **спроса** на жилые помещения (включая апартаменты) и **оценки градостроительного потенциала** возможного развития территорий городских и сельских поселений, **стимулировать малоэтажное и индивидуальное строительство**.

Это потребует соответствующей **корректировки градостроительной документации и документов** (генеральных планов, комплексных схем инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, правил землепользования и застройки). При этом необходимо **принять меры**:

- по развитию инфраструктуры для земельных участков, которые будут выделены под строительство;
- по применению более эффективных строительных материалов;

- по использованию других (кроме ипотеки) финансовых инструментов, таких как накопительная ипотечная система, жилищные накопительные кооперативы и др.;
- по созданию таких организационно-правовых структур в строительном комплексе, которые обеспечат конвейер в индустрии домостроения.

1.5. Качество документов и документации градостроительного планирования и планировки территории становится определяющим при формировании **градостроительных инвестиционных программ**, должно соответствовать **системе целевых показателей** согласно документам стратегического и бюджетного планирования.

(тезисы А.М. Мороза прилагаются)

И здесь свою роль должна сыграть **цифровая трансформация** бизнес-процессов в градостроительной деятельности, создание **государственных информационных систем и ресурсов**.

Это позволит поднять на новый технологический уровень **производительность труда** в отрасли **на всех этапах жизненного цикла объекта** капитального строительства, **повысить эффективность инвестиций**, сделать максимально **информационно открытыми рынок услуг и конкурентную среду**. Это относится как к жилищному строительству, так и к другим отраслям при планировании и реализации проектов создания современной инфраструктуры в городах и сельских поселениях.

1.6. Принятие закона должно сопровождаться своевременным утверждением и **вводом в действие на практике, подзаконной нормативной базы правоприменения принятого закона**. Должны заработать соответствующие механизм и система в целях создания единой **регуляторной среды мониторинга и контроля обеспечения результатов принимаемых законов**, в том числе с привлечением общественных институтов.

2. Согласиться с экспертным сообществом, что текущие условия в строительной отрасли характеризуются двумя **ключевыми факторами**:

- необходимость реализации целей и задач нацпроекта в сфере жилья и городской среды;
- реформирование рынка жилищного строительства (переход на расчеты посредством счетов эскроу, на проектное финансирование).

При этом существенное значение будут иметь **точечные меры поддержки** и стимулирования рынка жилищного строительства, которые могут быть выражены как в предоставлении участникам рынка **дополнительных преференций**, так в **устранении препятствий** на пути перехода к **новому формату взаимоотношений** на рынке жилищного строительства.

(Предложения ПАО «Группа Компаний ПИК» и АО «ИНТЕКО» прилагаются)

Поэтому требуется:

- **формирование и оценка новой модели жилищного строительства**, опирающейся в регионах на **системных застройщиков** и механизм ипотеки;

- поиск **новых решений и технологий**, обеспечивающих **оптимизацию затрат и снижение себестоимости работ**;
- **развитие индивидуального жилищного строительства**, от которого на **50%** зависит выполнение задания Президента РФ по объемам строительства жилья.

При этом первоочередными задачами являются:

- согласование планирования темпов строительства жилья, социальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- определение статуса «апартаментов» в структуре жилищного фонда на правовом уровне, исходя из востребования предоставления такого вида услуги на рынке жилья при осуществлении проектов комплексной застройки (реновации) территорий;
- формирование более гибких механизмов реализации проектов (реновации территорий) с использованием финансовой модели привлечения разных источников инвестирования, включая выделение на эти цели бюджетных ассигнований всех уровней бюджетов;
- урегулирование взаимодействия с определением зон ответственности застройщиков и ресурсоснабжающих организаций при выполнении работ по подключению сетей и объектов, которые возводятся в рамках проектов комплексной застройки;
- установление порядка регулирования земельно-имущественных отношений в условиях реформирования финансовой системы жилищного строительства и решения задачи создания комфортной благоустроенной городской среды с нормативным обеспечением комплекса социальных услуг в шаговой доступности;
- совершенствование порядка согласования действий контрольных, надзорных структур, региональных СРО при реализации объектов капитального строительства (*презентация Главгосстройнадзора Московской области прилагается*);
- сокращение транзакционных издержек при осуществлении изысканий, проектирования, экспертизы и реализации проектов за счет повышения качества результатов деятельности всех участников;
- разработка особых мер по налоговым льготам для участников национальных проектов, которые инвестируют свои средства в реализацию инфраструктурных проектов, финансируют мероприятия по развитию строительной индустрии, по внедрению новейших технологий в производство и городское хозяйство, организуют работы и выполняют заказы по научным и исследовательским направлениям реформирования строительной отрасли в целом.

3. Особо отметить, обратить внимание экспертного сообщества и рассмотреть на ближайших заседаниях:

- **Секции 1 «Архитектура и градостроительство. Основы правового регулирования» предложения Москвы и Московской области** по вопросам

градостроительного регулирования и внесения поправок к тем законопроектам, которые рассматриваются сегодня в Государственной Думе. Это, прежде всего, вопросы, связанные с проведением экспертизы по объектам, расположенным и планируемым к размещению в зонах с особыми условиями использования территорий. При этом подчеркнуть необходимость направить совместные усилия на реализацию уже принятых норм;

• **Секции 2** «Нормативно-техническое регулирование, стандартизация, строительный контроль, государственный надзор. Промышленность строительных материалов» на **вопросы совершенствования нормативно-технической базы** с учетом

- предложенных изменений в Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»,
- законопроекта № 101196-7 «О внесении изменения в статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации» (в целях уточнения отдельных вопросов, связанных с осуществлением строительного контроля),
- законопроекта № 658661-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О техническом регулировании» (по вопросу установления правовых механизмов признания недействительными деклараций о соответствии и сертификатов соответствия),
- законопроекта № 518816-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования деятельности федерального государственного пожарного надзора»,

чтобы **избежать противоречий и несоответствий** при выполнении тех регламентов, по которым **осуществляются контроль и надзор**, идут проверки и наказания строителей на объектах, налагаются двойные штрафы на руководителей генподрядных организаций, останавливаются стройки;

• **Секции 3** «Проблемы долевого строительства, правовое обеспечение жилищного строительства. Саморегулирование» совместно с представителями системных застройщиков **предложения по доработке механизмов взаимодействия с банковскими структурами** в целях обеспечения требуемой прозрачности и надежности проектного финансирования при реализации проектов жилищного строительства с использованием счетов эскроу.

4. Направить данный протокол в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, Комитет Государственной Думы по транспорту и строительству, Минстрой России, Минэкономразвития России, Минпромторг России, Общественный совет при Минстрое России в целях рассмотрения при проработке обозначенных в Протоколе проблем.

5. Заседание Экспертного совета на тему «**Правовое регулирование в области архитектуры и градостроительства**» планируется в мае т.г.

Предложения для включения в повестку заседания направлять на электронный адрес Ответственного секретаря Экспертного совета es@mos.ru.

Председатель Экспертного совета



В.И.Ресин

Ответственный секретарь Экспертного совета
Бачурина С.С.

