

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

***«Совершенствование законодательства
в сфере долевого жилищного строительства»***

г. Москва

« 14 » февраля 2017 г.
10 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

Присутствовали: по списку (прилагается).

По теме заседания выступили:

- ***Стасишин Никита Евгеньевич***, Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
- ***Николаева Елена Леонидовна***, Генеральный директор Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства
- ***Тимофеев Константин Петрович***, Председатель Комитета по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест)
- ***Прядеин Виктор Васильевич***, Исполнительный директор Ассоциации «Национальное объединение строителей»
- ***Бетин Олег Иванович***, Старший Вице-президент АКБ «Российский капитал» (ПАО)

- *Викторов Михаил Юрьевич, Первый заместитель Генерального директора ООО «Коалко-девелопмент», профессор РАНХиГС*
- *Ручьев Александр Валерьевич, Председатель правления НО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОВС)*
- *Кошеверская Мария Михайловна, Генеральный директор Фонда Развития механизмов гражданского контроля*
- *Соловьева Елена Олеговна, Заместитель Председателя Правления Ассоциации инвесторов Москвы*
- *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»*

По результатам обсуждения представленной информации (Информационная справка в материалах к заседанию) и выступлений по теме заседания **приняты решения:**

1. Отметить, что в целях защитить интересы участников долевого строительства и сделать инвестирование средств граждан в строительство жилья более безопасным:

1.1. В 2016 году в федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» были внесены важные поправки (№ 304-ФЗ от 03.07.2016 г.).

1.2. В обеспечение правоприменения законодательной базы приняты:

- Постановление Правительства РФ от 03.12.2016 № 1296 «О внесении изменений в Положение о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 07.12.2016 № 1310 «О защите прав граждан - участников долевого строительства»;
- Приказ Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (Зарегистрировано в Минюсте России 30.12.2016 № 45092);
- Приказ Минстроя России от 09.12.2016 № 914/пр «Об утверждении требований к порядку размещения на официальном сайте застройщика информации в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств

участников долевого строительства» (Зарегистрировано в Минюсте России 09.01.2017 № 45109);

- Приказ Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (Зарегистрировано в Минюсте России 30.12.2016 № 45091).

1.3. Государственный компенсационный фонд долевого строительства (далее – Фонд) возглавила экс-депутат Госдумы РФ Е.Л.Николаева. Соответствующее решение было принято Наблюдательным советом Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) **3 февраля 2017 г.**

1.4. Согласно приказа Минстроя России от 10 января 2017 г. № 9/пр **«О плане законопроектной работы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на 2017 год»** в I квартале 2017 года должны быть подготовлены два законопроекта:

- «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 регулирования деятельности компенсационного фонда долевого строительства) (п.4 Плана);
- «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (регулирование залога паев жилищно-строительных кооперативов в целях создания условий для кредитования граждан – членов таких кооперативов; совершенствование порядка проведения единым институтом развития аукционов с земельными участками) (п.6 Плана).

1.5. Именно **Государственный компенсационный фонд долевого строительства должен обеспечить единый механизм защиты** прав участников долевого строительства, **стать альтернативой существующей системе страхования договоров долевого участия**, включая деятельность ОВС в этой части, и банковских гарантий.

2. Считать первостепенной задачей доработку в кратчайшие сроки подготовленных законопроектов и иных нормативных актов с учетом **следующих замечаний и предложений экспертного сообщества:**

2.1. Ввести дополнительные финансовые показатели для **оценки надежности застройщика**, для осуществления мониторинга и плановых проверок с подготовкой соответствующих заключений (ЗОС).

2.2. Откорректировать требования (форму) **проектной декларации** с учетом первого практического опыта оформления данного документа застройщиками с **1 января 2017 года.**

2.3. Сформировать и обеспечить действенную **систему оценки эффективности проектов**, контроля и **прогноза их реализуемости** для оперативного принятия организационных и других видов мер во исполнение принятых обязательств перед долевыми участниками инвестиционного проекта.

Предлагается в равной мере (возможно, в определенной очередности) **учитывать права всех участников** – соинвесторов проекта капитального строительства в процессе его реализации.

2.4. Порядок отчислений в Фонд («1% от планируемой стоимости строительства») и распоряжения этими финансовыми ресурсами требует **прозрачного и контролируемого исполнения.**

Особенно это касается случаев, когда строительство приостанавливается, принимаются решения по условиям его завершения либо окончательной остановки и начала процедуры банкротства застройщика с учетом разных статусов юридических и физических лиц – участников строительства.

2.5. Важно определить права Фонда как арбитражного управляющего в полной мере, чтобы не возникало проблем при замене застройщика, не нарушались сроки строительства и не страдало качество возводимых объектов, чтобы остановка объекта контролирующими органами не привела к банкротству застройщика.

2.6. Необходим четкий порядок взаимодействия Фонда с региональными уполномоченными структурами, чтобы не получилось так, что в регионах принимают решения, за которые потом расплачивается Фонд, чтобы граждане и другие участники долевого строительства четко знали, куда следует обращаться.

2.7. Требуется внести поправки в действующее законодательство в отношении **прав субъектов малого предпринимательства** привлекать средства населения и выступать застройщиками, так как по ним в течение года не могут осуществляться плановые контрольные проверки и, соответственно, приниматься меры.

2.8. Порядок организации строительства объектов ЖСК необходимо доработать в направлении:

- формирования системы отчетности для контроля за ходом реализации проектов со стороны уполномоченных государственных структур аналогично 214-ФЗ;
- использования залоговых финансовых схем для привлечения инвестиций.

2.9. Требуется принятие нормативного правового акта, определяющего в инвестиционном проекте статус и защиту прав на такие помещения, как **гаражи и апартаменты**, на которые привлекаются финансовые ресурсы граждан.

2.10. Определить сроки и порядок взаимодействия всех участников долевого строительства **в переходный период**, когда на части объектов застройщика действует механизм страхования, а на части должен стартовать Фонд с обязательным надзором и контролем за целевым использованием финансовых средств, с мониторингом выполнения проектной декларации и графиков работ на объекте.

2.11. Ограничить и упорядочить права ранее созданных **региональных фондов развития жилищного строительства**, которые существуют во многих субъектах и достаточно активно привлекают средства дольщиков. Это организации, которые созданы с участием органов власти субъектов Российской Федерации.

2.12. Особого внимания и правового регулирования требует *фаза завершения строительства*, подготовка ввода объекта в эксплуатацию, когда *отдельные соинвесторы злоупотребляют своими правами* и задерживают согласование требуемых документов.

3. Рекомендовать Минстрою России:

3.1. Учесть замечания и предложения экспертного сообщества при доработке нормативных правовых актов и их представлении в Правительстве РФ (п. 2 Протокола).

3.2. Подготовить методические рекомендации (административные регламенты) для региональных контролирующих органов, их взаимодействия с застройщиками в новых условиях при главенствующей роли Фонда и в тех случаях, когда работает комбинированный механизм переходного периода (п.2.10 Протокола).

3.3. Проработать предложения по внесению соответствующих изменений в нормативную правовую базу ОВС.

3.4. Широко использовать и внедрять в практику при долевом строительстве механизмы общественного контроля, независимой профессиональной оценки и аккредитации добросовестных участников рынка, рейтингов по результатам общественных опросов и аналитической обработки информации из открытых источников.

4. Принять к сведению, что состоятся следующие заседания Экспертного совета и его секций:

- **10 марта** – заседание Секции 1 *«Архитектура и градостроительство. Основы правового регулирования»;*
- **15 марта** – заседание Секции 3 *«Проблемы долевого строительства, правовое обеспечение жилищного строительства. Саморегулирование»;*
- **17 марта** – заседание Секции 2 *«Нормативно-техническое регулирование, стандартизация, строительный контроль, государственный надзор. Промышленность строительных материалов»;*
- **22 марта** – заседание Экспертного совета на тему *«Комплексное развитие строительных технологий и рынка стройматериалов, примеры лучших практик».*

Председатель Экспертного совета


В.И.Ресин

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

