

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

КОМИТЕТ ПО ТРАНСПОРТУ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, ПРОМЫШЛЕННОСТИ
СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ПРОБЛЕМАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

ПРОТОКОЛ

**ЗАСЕДАНИЯ СЕКЦИИ «ПРОБЛЕМЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ»**

г. Москва

«15» марта 2017 г.
14 час. 00 мин.

Председательствовал

Депутат Государственной Думы, Заместитель председателя Комитета по транспорту и строительству, Заместитель председателя Экспертного совета, куратор Секции **П.М. Федяев**

Присутствовали: по списку (прилагается).

I Предложения по законодательным мерам для устранения коллизий в сфере гражданско-правовых отношений участников долевого строительства.

(Федяев П.М., Бармина Т.Н., Маркова К.В., Бандорин Л.Е., Пороцкий К.Ю.,
Кузнецов Н.А., Копылова О.В., Выходец Р.С., Кошеверская М.М.,
Антипова О.М., Циганов Н.М., Бидонько С.Ю., Викторов М.Ю., Бетин О.М.,
Пономарев И.В., Селезнев Н.Ф.)

По результатам обсуждения материалов и заключений, направленных в адрес экспертов, приняты решения:

- 1. Законопроект № 81981-7 «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"» (в части уточнения**

положений, обеспечивающих баланс прав и обязанностей застройщика и участника долевого строительства)

Заключение Ассоциации «Национальное объединение строителей» прилагается (НОСТРОЙ).

1.1. **Отметить**, что законопроект № 81981-7 нацелен на

- дальнейшее совершенствование правового регулирования отношений, возникающих в процессе защиты прав участников долевого строительства,
- уточнение прав участников долевого строительства и обязанностей застройщиков,
- урегулирование правовой неопределенности в случаях нарушения прав участников долевого строительства в результате ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств, в том числе гарантийных по передаче объектов долевого строительства надлежащего качества.

Ответственный комитет – Комитет Государственной Думы по финансовому рынку; отраслевая принадлежность законопроекта – финансы.

1.2. **Согласиться с мнением экспертов**, что законопроект имеет определенную актуальность в условиях *неурегулированности этапа передачи построенного застройщиком жилья долевого участнику*, которым выступает физическое лицо, не являющееся профессиональным участником строительного бизнеса.

На это указывает приведенная в сообщении НОСТРОЙ статистика на примере застройщиков г.Красноярска:

за период с 2012 по 2016 год количество поданных против застройщиков исковых заявлений увеличилось с 15 до 2 тыс. 380 заявлений, а суммарный объем исковых требований с 4 миллионов рублей в 2012 году до 1 миллиарда рублей в 2016 году.

1.3. **Поддержать заключения** Минстроя России и Комитета по строительству Общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» о том, что законопроект имеет ряд коллизий, как с действующим законодательством, так и внутри законопроекта.

1.4. **Принять к сведению** информацию, что на базе Общественной палаты Российской Федерации создана *Рабочая группа по рассмотрению проблем обеспечения баланса интересов всех участников долевого строительства*, включая *вопросы защиты* прав граждан как «правоприобретателей строительной продукции», а также прав застройщиков от «потребительского экстремизма».

2. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в свете Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (часть 2 статьи 12) и требований Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ (пункт 4 статьи 96)

Заключение Российского союза строителей прилагается (РСС).

2.1. **Отметить позицию РСС** о «двойном обложении застройщиков» при закупках по Федеральному закону № 44-ФЗ для государственных нужд, когда заказчик (застройщик), обеспечивая контракт залогом, должен по Федеральному

закону № 214-ФЗ обеспечить ту же самую «ответственность» либо поручительством банка в установленном порядке, либо страхованием гражданской ответственности.

2.2. **Согласиться с оценкой** Минстроя России и экспертного сообщества, что:

- участие государственного заказчика в приобретении жилья в стадии строительства не является типичным для правоотношений по Федеральному закону № 214-ФЗ;
- необходимо сохранить возможность исполнения обязательств в полном объеме по договорам долевого участия, поскольку в условиях бюджетных ограничений возможна переуступка прав, в том числе физическому лицу;
- обеспечение по Федеральному закону № 44-ФЗ является обязательной нормой для всех видов заключаемых контрактов.

2.3. **Рекомендовать Минстрою России** с учетом имеющейся практики в регионах подготовить рекомендации по применению Федерального закона № 44-ФЗ для целей приобретения для муниципальных нужд строящегося жилья, что приобретает высокую степень актуальности в рамках реализации программ ликвидации аварийного жилья.

3. **Предложения Фонда развития механизмов гражданского контроля по формированию системы общественного контроля и общественной аккредитации в долевом строительстве.**

Материалы прилагаются.

3.1 **Отметить**, что тема создания *эффективных инструментов общественного контроля* на рынке строящегося жилья актуальна и является на практике важным дополнением к существующей и развивающейся системе государственного контроля в сфере долевого строительства.

Это касается, прежде всего, механизмов реализации принятых и вступивших в силу с 1 января 2017 года поправок в Федеральный закон № 214-ФЗ *в части информационной открытости застройщиков.*

3.2 **Согласиться с мнением** экспертного сообщества, что

- в такой социально значимой для общества сфере, как жилищное строительство, требуется разработка *прозрачных схем и регламентов деятельности «института общественного контроля»* при согласованном взаимодействии с контролирующими государственными органами;
- необходимо четко определить *границы деятельности и права* создаваемых для указанных целей некоммерческих организаций *применительно к Федеральному закону № 214-ФЗ;*
- использовать при организации такой деятельности отработанные практикой применения в других сферах деятельности в существующем законодательном поле *принципы «саморегулирования», «общественной аккредитации», «добровольности», «общественного контроля»,* а также

«подконтрольности» таких некоммерческих организаций Министерству юстиции Российской Федерации;

- сосредоточиться всему профессиональному, научному и предпринимательскому сообществу, в первую очередь, **на обеспечении исполнения Федерального закона № 214-ФЗ в новой редакции**, доработав его нормативную правовую базу применения с регионами и Единым институтам развития в жилищной сфере (АИЖК).

II Совершенствования института саморегулирования в строительной отрасли (Федеральный закон от 03.07.2016 № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

(Федяев П.М., Опекунов В.С., Мхитарян Ю.И., Селезнев Н.Ф., Циганов Н.М., Бармина Т.Н., Алексеенко Н.Н., Пономарев И.В.)

По результатам обсуждения приняты решения:

1. Предложения из рекомендаций Общественной палаты Российской Федерации по итогам общественных слушаний на тему: «Пути законодательного совершенствования системы саморегулирования» Материалы прилагаются.

1.1. **Отметить, что с 1 июля 2017 года вступают в силу основные положения** Федерального закона от 03.07.2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.2. **Обратить внимание** Минстроя России на вопросы, которые остались неразрешенными и не понятными *для сферы деятельности саморегулируемых организаций, объединяющих компании по строительству специализированных сложных объектов* (атомная, нефтегазовая и другие отрасли). Это, прежде всего, касается требований *«регионализации» и «регулируемости части сектора» подрядных строительных работ* («...генеральные подрядчики, которые имеют прямые договора с застройщиком либо с техническим заказчиком. Все остальное выведено данным законом в нерегулируемый сектор»).

1.3. **Принять к сведению**, что в адрес куратора Секции, как Заместителя председателя Комитета ГД по транспорту и строительству, направлены предложения с поправками к Федеральному закону № 372-ФЗ по существу поднятых вопросов.

1.4. **Принять к сведению и согласиться** с позицией Минстроя России, основанной на базовых положениях Федерального закона № 372-ФЗ, а именно:

- согласно ст.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 372-ФЗ *«Членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, могут быть только индивидуальные предприниматели и*

(или) юридические лица, зарегистрированные в том же субъекте Российской Федерации, в котором зарегистрирована такая саморегулируемая организация,..» и это не ограничивает прав членов СРО на участие в конкурсах и тендерах в других регионах;

- с 4 июля 2016 года введен **переходный период** поэтапной реорганизации института саморегулирования в строительной отрасли: перехода в другую СРО или принятия решения о сохранении своего членства в прежней СРО каждой подрядной организацией (ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 372-ФЗ);
- повышена **взаимоответственность** каждого члена СРО и самой СРО за профессиональную деятельность по обеспечению выполнения договорных обязательств и организации своей хозяйственной деятельности, что означает **коллективную ответственность перед потребителем строительной продукции**;
- согласно плана-графика в настоящее время **завершается разработка подзаконных актов**, включая порядок ведения Национального реестра специалистов и правила уведомления саморегулируемой организации об объеме обязательств.

1.5. **Считать целесообразным** продолжить обсуждение правоприменения Федерального закона № 372-ФЗ на центральной площадке Общественной палаты Российской Федерации и в регионах.

2. Письмо Минстроя России от 07.12.2016 № 41596-ОГ/08 по вопросу требований к должностным обязанностям руководителя организации – члена СРО (статья 55.5 ГрК РФ)

Письмо-разъяснение Минстроя России прилагается.

2.1. Принять к сведению и руководству письмо – разъяснение Минстроя России.

3. Информация ООО МСП «ОПОРА РОССИИ» по результатам мониторинга хода реализации реформы СРО в рамках № 372-ФЗ.

Материалы прилагаются.

3.1. **Отметить целесообразность** проводимого ООО МСП «Опора России» мониторинга СРО в условиях поэтапного ввода в действие положений Федерального закона № 372-ФЗ **при экономических и организационных трудностях** в строительной отрасли на современном этапе в связи с ее инертностью и капиталоемкостью.

3.2 **Мера ответственности СРО** за своих членов и **добросовестность** стали основой для очищения строительного рынка, законодательного закрепления базовых институтов государственного регулирования. Согласиться с мнением экспертного сообщества, что **особая роль при этом отводится национальным объединениям СРО – НОПРИЗ и НОСТРОЙ.**

III Разное.

(Федяев П.М., Бармина Т.Н., Маркова К.В., Мирфатуллаев Г.Ш., Бачурина С.С.)

По результатам обсуждения материалов приняты решения:

1. Предложения Ассоциации инвесторов Москвы по внесению изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (к протоколу заседания Экспертного совета от 14.02.2017, прилагается)

1.1. **Принять к сведению** информацию о том, что предложения Ассоциации инвесторов Москвы были доложены на заседании Экспертного совета 14.02.2017 г. Протокол заседания направлен в адрес Заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Стасишина Н.Е.

2. Вопросы к Минстрою России по подготовке:

- Проекта федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части создания условий для обеспечения граждан жильем экономического класса»;
- Проекта федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Проекта постановления Правительства РФ «О минимальных требованиях к членам саморегулируемой организации, выполняющим инженерные изыскания, осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт особо опасных, технически сложных и уникальных объектов».

2.1 **Принять к сведению** информацию Минстрою России, что проекты нормативных правовых актов в установленном порядке представлены в Правительство РФ.

2.2 **Отметить**, что

- понятие «*жилье экономического класса*» в настоящее время пересматривается в пользу понятия «*жилье стандартное*», что соответствует современной концепции «повышения уровня качества городской среды»;
- вопросы *правовой коллизии при регулировании обязанностей застройщиков обеспечить все свои обязательства перед долевыми участниками* должны быть решены с принятием закона № 81981-7 (см. п. 1 раздела I настоящего протокола).

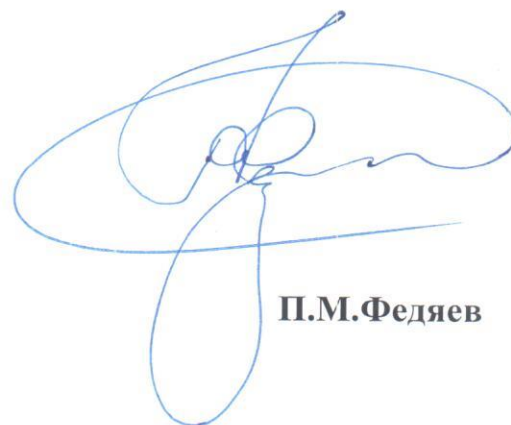
3. О проекте федерального закона № 305620-5 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам деятельности саморегулируемых организаций в области пожарной безопасности»

3.1. **Согласиться с мнением** экспертного сообщества, что тема «саморегулирования в области пожарной безопасности» актуальна.

Проект закона, доработанный авторами в соответствии с утвержденной Концепцией совершенствования механизмов саморегулирования (Распоряжение Правительства РФ от 30.12.2015 № 2776-р), подлежит рассмотрению в установленном порядке ответственным комитетом – Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

4. Принять к сведению информацию о том, что 22 мая 2017 г. *Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям* (тел. 8-495-692-39-54) проводит парламентские слушания на тему: *«Совершенствование способов обеспечения исполнения обязательств застройщиков по договору участия в долевом строительстве: цели законодательной реформы и пути ее реализации».*

**Заместитель председателя Комитета ГД
по транспорту и строительству,
заместитель председателя Экспертного совета,
куратор Секции**



П.М.Федяев

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



Список присутствующих на заседании Секции 15.03.2017 г.

Ф.И.О.	Организация
<i>Заместитель председателя Экспертного совета</i>	
Федяев Павел Михайлович	Депутат Государственной Думы, Заместитель председателя Комитета ГД по транспорту и строительству
<i>Ответственный секретарь Экспертного Совета</i>	
Бачурина Светлана Самуиловна	Помощник Депутата ГД ФС РФ В.И.Ресина, профессор Российского экономического университета имени Г.В.Плеханова
<i>От Государственной Думы</i>	
Бидонько Сергей Юрьевич	Депутат Государственной Думы, Заместитель председателя Комитета ГД по транспорту и строительству
<i>От иных организаций</i>	
Алексеев Николай Николаевич	Генеральный директор ООО «Геопроектизыскания», генеральный директор ООО «Рейтинговое агентство строительного комплекса» (ООО «РАСК»)
Антипова Ольга Михайловна	Заместитель Председателя Комитета, начальник Правового управления Москомстройинвеста
Бандорин Леонид Евгеньевич	Директор департамента нормативного и методического обеспечения Ассоциации НОСТРОЙ
Бармина Татьяна Николаевна	Заместитель директора Правового департамента Минстроя России
Башнин Павел Александрович	Первый заместитель генерального директора Страховая компания «Опора»
Бетин Олег Иванович	Старший Вице-президент АКБ «Российский капитал» (ПАО)
Веселова Марина Викторовна	КП Управление гражданского строительства
Викторов Михаил Юрьевич	Первый заместитель Генерального директора ООО «Коалко-девелопмент», профессор РАНХиГС
Выходец Роман Сергеевич	Председатель правления Фонда Развития механизмов гражданского контроля, помощник депутата Государственной Думы Пантелеева С.М.

Гордезиани Шота Михайлович	Президент Национального объединения организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС)
Гореликов Михаил Юрьевич	Член Экспертного Совета Ассоциации НОСТРОЙ
Егорова Людмила Александровна	Директор департамента внешних экономических связей журнала и культурного фонда "Моя Москва" при Мэрии и Правительстве Москвы
Еремин Виталий Александрович	Заместитель руководителя аппарата НОПРИЗ
Жикин Игорь Борисович	Советник генерального директора Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства
Иванникова Анжелика Анатольевна	Помощник депутата ГД ФС РФ Ресина В.И.
Иванов Александр Вячеславович	Заместитель начальника Управления по работе с судебными органами Правового департамента
Иванов Константин Владимирович	Председатель Национального центра общественного контроля в сфере жилищного строительства ЖИЛСТРОЙКОНТРОЛЬ, член Общественного совета при Госстройнадзоре Московской области
Иванов Артём Олегович	Эксперт по нормотворчеству Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»
Копылова Ольга Владимировна	Ответственный секретарь Комитета по строительству ООО МСП "ОПОРА РОССИИ"
Котенков Петр Александрович	Эксперт РОО "Общественный совет по развитию саморегулирования"
Кошеверская Мария Михайловна	Генеральный директор Фонда Развития механизмов гражданского контроля
Кузнецов Николай Александрович	Депутат Ступинского городского Совета Депутатов
Ласунина Резеда Магсумовна	Управляющий директор ОАО «НИИМосстрой»
Маркова Карина Владимировна	Начальник отдела реализации государственной политики в области долевого строительства Минстроя России
Мирфатуллаев Мир-Гусейн Мир Шамиль оглы	Президент Ассоциации СРО «МОАБ»

Мхитарян Юрий Иванович	Саморегулируемая организация «Стройсвязьтелеком», генеральный директор СРО
Нотин Сергей Александрович	Директор по инвестициям ЗАО «Сити-XXI век»
Опекунов Виктор Семенович	Президент СРО НП "Союзатомстрой"
Пожидаев Евгений Владимирович	Член Президиума Правления Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства Опора России
Пороцкий Константин Юрьевич	Сопредседатель комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья ОМОР Российского союза строителей
Радченко Ирина Станиславовна	Вице-президент Международной Академии Ипотеки и Недвижимости (МАИН)
Селезнев Николай Филиппович	Начальник управления по работе с госорганами и разработке НТД НП «СРО АСГиНК»
Строкань Вячеслав Анатольевич	Заместитель генерального директора ООО «Рейтинговое агентство строительного комплекса»
Суханов Павел Львович	Заместитель генерального директора СРО НП МОД «СОЮЗДОРСТРОЙ»
Сухачев Александр Владимирович	Заместитель Директора НКО ПОВС застройщиков по взаимодействию с законодательными органами
Шелковый Андрей Николаевич	Советник председателя правления НО «Потребительское общество взаимного страхования застройщиков» (ОВС)
Шимин Анриан Анатольевич	Председатель правления Ассоциации содействия инвестиционным исследованиям Общества Взаимного Кредитования Строительства (АСИИ ОВКС)
Щетинин Ярослав Владимирович	Кандидат экономических наук, Оценочная компания СТК