

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

***Проведение Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ
«О публично-правовой компании по защите прав граждан -
участников долевого строительства при несостоятельности
(банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации»***

г. Москва

« 23 » октября 2017 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 по транспорту и строительству, Председатель Экспертного совета***
- ***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. Выступили по теме заседания:

- **Сорокина Виктория Александровна**, Заместитель директора Департамента жилищной политики Минстроя России
- **Антипова Ольга Михайловна**, Заместитель председателя Москомстройинвеста, статс-секретарь
- **Прядеин Виктор Васильевич**, Исполнительный директор Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ)
- **Шаккум Мартин Люцианович**, Депутат Государственной Думы, Заместитель председателя Комитета ГД по финансовому рынку
- **Пономарев Илья Вадимович**, Помощник Депутата ГД ФС РФ В.И.Ресина, ответственный за формирование рабочих групп по разработке проектов федеральных законов, по подготовке поправок к законопроектам
- **Хованская Галина Петровна**, Депутат Государственной Думы, Председатель Комитета ГД по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству
- **Невоструев Григорий Сергеевич**, Генеральный директор Некоммерческой организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан
- **Степанов Максим Сергеевич**, Заместитель руководителя Департамента градостроительной политики города Москвы
- **Голосов Владимир Михайлович**, Старший Вице-президент-директор Правового департамента АКБ «Российский капитал»
- **Филиппов Никита Владимирович**, Заведующий Московской городской коллегии адвокатов «Бюро адвокатов «Де-юре»
- **Сорока Олег Иосифович**, Член совета директоров ГК «Пионер», депутат Московской Городской Думы, заместитель председателя Комиссии Московской Городской Думы по градостроительству, государственной собственности и землепользованию

III. Представление проекта Ассоциации «СТРОЙРЕЦИКЛИНГ» по глубокой переработке строительных отходов

- **Беккер Лев Николаевич**, Президент Ассоциации СТРОЙРЕЦИКЛИНГ, к.т.н.

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

1. **Отметить, что**

1.1. В настоящее время Минстроем России ведется **системная работа по реформированию нормативного правового и нормативного технического обеспечения строительной отрасли** в целях повышения эффективности капитальных вложений, достижения баланса интересов всех участников инвестиционно-строительных проектов, включая, прежде всего, граждан, за счет которых финансируется **до 80%** жилищного строительства.

1.2. В проекте федерального закона №274618-7 «О федеральном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», который внесен Правительством Российской Федерации в Государственную Думу, определены **приоритетные** государственные программы для **перехода с 2018 года на механизмы проектного управления.**

Государственная программа **«Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»** включена в этот перечень.

При этом **главными параметрами**, обеспечивающими выполнение приоритетной государственной программы, являются **качество и сроки строительства** при условии **сохранения объемов строительства** в отрасли, как основы экономического благополучия наших регионов.

1.3. В свете принятого **Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ** «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее 218-ФЗ) перед **Минстроем России и Единым институтом развития в жилищной сфере – АО «АИЖК»** стоит ответственная задача создания надежной системы защиты и гарантий прав участников долевого строительства многоквартирных жилых комплексов.

1.4. В соответствии с 218-ФЗ с **1 июля 2018 года** вступают в силу отложенные **требования к застройщикам:**

- собственные средства в размере не менее 10% от проектной стоимости;
- денежные средства в размере 10% от проектной стоимости на дату получения разрешения на привлечение участников долевого строительства;
- банковское сопровождение и контроль целевого использования средств со стороны уполномоченных банков;
- использование проектных компаний как «специализированных» застройщиков (ст. 16 218-ФЗ);
- информация о нарушениях требований застройщиком передается Банком в Фонд и контролирующий орган субъекта РФ.

1.5. **Особое значение для строителей** имеет **статья 16 218-ФЗ**, которая внесла очередные изменения в 214-ФЗ. Цель – выстроить систему **цивилизованных рыночных отношений** всех участников долевого жилищного

строительства с учетом повышенных требований к комплексному развитию застраиваемых территорий, к формированию комфортной и безопасной среды жизнедеятельности граждан.

1.6. **Принятие 218-ФЗ – закона о публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»** (далее Фонд), в котором определены требования к застройщикам и банковскому сопровождению их деятельности, мониторингу и информационной открытости этапов и результатов реализации проектов – **это направленный шаг в сторону проектного финансирования жилищного строительства.**

Однако, **введение в правовое поле Федерального закона №214-ФЗ в текущей редакции** без устранения указанных ниже недостатков может привести к массовому уходу капитала с рынка строительства жилья, банкротству застройщиков по всей стране. Следствием будет резкое увеличение числа обманутых дольщиков.

1.7. Имеется положительный опыт функционирования **Фондов развития жилищного строительства** в Башкортостане, Казани, в Краснодарском, Красноярском краях, Кемерово и в других регионах, которые координируют и **обеспечивают выполнение программ жилищного строительства в регионах,** являясь «одним надежным окном» для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия.

1.8. В заседании Экспертного совета принял участие **Карелов Е.А.** – заместитель генерального директора публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2. **Принять к сведению информацию Минстроя России:**

2.1. **С 25 октября 2017 года** начнет действие **Фонд, как публично-правовая компания.** Необходимые нормативные правовые акты, обеспечивающие основу для организации работы Фонда, утверждены (*перечень представлен в материалах к заседанию Экспертного совета*).

Застройщики, начинающие новые проекты с привлечением средств граждан, должны по установленному порядку направлять взносы не в страховые компании, а в Фонд.

2.2. В настоящее время **более 6 тысяч** застройщиков осуществляют строительство вне рамок 218-ФЗ, имея либо договора страхования, либо поручительства банков. Это:

- более **1 млн** действующих договоров участия;
- практически **17 тысяч** многоквартирных домов;
- **172 млн** квадратных метров;
- более **3 трлн** рублей денежных средств граждан.

2.3. По данным регионов выявлено **830 проблемных объектов,** часть которых не имеет даже разрешения на строительство. Через механизм «дорожных карт» в регионах ведется работа по каждому объекту.

2.4. **До конца года** будет введена в эксплуатацию **Единая информационная система жилищного строительства,** оператором которой

назначен Единый институт развития в жилищной сфере, созданный на базе АО «АИЖК» (214-ФЗ, ст.23.3).

Застройщики и контролирующие органы субъекта, органы регистрации и Фонд обязаны размещать установленную законом информацию в системе.

Информация, содержащаяся в системе, является открытой и общедоступной, за исключением информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством РФ.

3. **Рекомендовать Минстрою России** поддержать предлагаемые экспертным сообществом изменения в 214-ФЗ в части:

- **Уточнения принципа «один застройщик – один проект – одно разрешение на строительство»**, обеспечив возможность строить жилые дома в рамках одного проекта планировки территории, либо договора развития застроенной территории/договора комплексного освоения территории, реализовывать масштабные инвестиционные проекты;
- **Альтернативы наличия 10% собственных денежных средств на дату получения разрешения на привлечение участников долевого строительства**, которая может быть реализована в виде кредитной линии, открытой в уполномоченном банке.

Более того, при оценке финансовой устойчивости застройщика **предлагается учитывать** использование средств на приобретение земельного участка, на изменение вида его разрешенного использования, на разработку градостроительной и проектной документации, на выполнение ТУ присоединения объекта к инженерным сетям;

- **Возможности финансирования объектов инфраструктуры** – инженерной, транспортной и социальной, при этом обеспечив льготное кредитование на создание этих объектов в проектах комплексной застройки;
- **Снятия с застройщика ограничений** по свободному распоряжению средствами после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации первого права собственности;
- **Оптимизации механизма сбора налогов** путем повышения предельного объема недоимки по налогам и сборам с нуля до уровня, предусмотренного законодательством о банкротстве;
- **Подготовки бухгалтерской отчетности**, увеличив сроки представления промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности с 5 до 30 дней.

Свод сведений об учете предложений по изменению Федерального закона №214-ФЗ (по состоянию на 10.10.2017г.), подготовленный НОСТРОЙ и АО «АИЖК» к заседанию Секции Экспертного совета, *представлен в материалах к заседанию Экспертного совета.*

4. **Согласиться с мнением экспертов**, что для усиления защиты прав граждан – участников долевого строительства требуются **дополнительные меры обеспечения финансовой стабильности создаваемой системы**, такие как:

- приведение уровня взносов застройщика в соответствие с фактическим уровнем риска и ответственности создаваемого объекта;
- предоставление полномочий **Фонду** по отказу в приеме взносов от застройщиков, нарушающих финансовые нормативы и требования 218-ФЗ;
- создание единой системы государственного отраслевого мониторинга и контроля, в том числе с участием саморегулируемых организаций;
- определение застройщику разумного срока для устранения нарушений, выявленных контролирующими органами, чтобы не допустить остановку реализации проекта и обеспечить соблюдение сроков исполнения обязательств перед гражданами – участниками долевого строительства;
- введение нормы, обеспечивающей четкое различие участия физических лиц в соинвестировании долевого строительства (как предпринимателя для получения коммерческой выгоды или гражданина, желающего улучшить свои жилищные условия и/или членов своей семьи);
- обеспечение права действующим **Фондам развития жилищного строительства** использовать механизмы долевого строительства во взаимодействии с АО «АИЖК» и созданным **Фондом**.

5. **Особого внимания** при корректировке и правоприменении **214-ФЗ и 218-ФЗ** заслуживают:

5.1. **Предложения Москомстройинвеста** о том, что:

- требуется принять оперативные меры, чтобы средства, которые сейчас уплачиваются по начатым объектам, **не уходили в страховые компании**. В Москве эта цифра может составить около **7 млрд** рублей;
- необходимо Фонду, деятельность которого планируется совместно с АО «АИЖК», осуществлять **взаимодействие с застройщиком на более ранних стадиях**, чем банкротство;
- требуется обеспечить на стадии банкротства застройщика применение **механизма предоставления инвестору**, готовому войти на проблемный объект для завершения строительства, **земельного участка в порядке компенсационной меры**;
- **для принудительной передачи** проблемного объекта **другому застройщику** необходимо предоставить контролирующему органу право заявления, требования о банкротстве застройщика этого объекта.

5.2. **Предложения Шаккума М.Л.**, заместителя председателя Комитета Государственной Думы по финансовому рынку:

- к системе регулятивных мер, которая создана 214-ФЗ, необходимо добавить и добиться **прозрачности деятельности строительных организаций и особенно банковской системы**;
- обеспечить более **жесткий государственный контроль** за долевым строительством на федеральном и региональном уровнях, установив соответствующие **полномочия и персональную ответственность губернаторов**, использовать все возможности Единой информационной

системы жилищного строительства, оператором которой является АО «АИЖК».

5.3. **Предложения и информация Хованской Г.П.**, председателя Комитета ГД по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, члена Рабочей группы ГД ФС РФ по защите прав участников долевого строительства:

- внося изменения в 214-ФЗ с учетом ввода в действие Фонда для будущих проектов, **необходимо «не навредить» программе реновации жилищного фонда, проводимой в Москве**, а также учесть высказанные экспертами замечания и предложения при подготовке проекта **федерального закона о реновации в регионах**;
- особое значение имеет положительный опыт работы в регионах **Фондов развития жилищного строительства** в части координации **кооперативного строительства**, являясь именно **некоммерческой организацией**.

Здесь необходимо отработать порядок взаимодействия этих Фондов с АО «АИЖК» как единым институтом развития в жилищной сфере и **подготовить согласованные законодательные инициативы** с учетом международной практики **создания жилищных кооперативов**.

- **требуется совместная на постоянной основе работа смежных комитетов Государственной Думы** с привлечением профессионального экспертного сообщества, чтобы обеспечивать системно и качественно рассмотрение и подготовку к принятию законопроектов в Государственной Думе. На этом направлении предлагается усилить роль Экспертного совета и его Секций.

5.4. **Предложения Московской Городской Думы**, представленные депутатом Московской Городской Думы, заместителем председателя Комиссии Московской Городской Думы по градостроительству, государственной собственности и землепользованию, членом совета директоров ГК «Пионер» Сорока О.И. - **как результат совместной деятельности с общественными институтами строительного сообщества** (приложение к протоколу заседания Экспертного совета «Проблемы, возникшие в связи с принятием Федерального закона от 29.07.2017г. № 218-ФЗ»).

5.5. **Информация, представленная** в материалах к заседанию Экспертного совета:

- **Экспертной группой клуба Инвесторов Москвы** по затратам застройщика на подготовку проекта к началу строительства (до привлечения средств дольщиков) в регионах на примере Смоленска, Челябинска, Калининграда и Москвы;
- **Фондом развития механизмов гражданского контроля** по Центральному и Северо-Западному федеральным округам о компаниях, которые имеют максимальные показатели надежности на строительных рынках жилья в этих федеральных округах (составляют 10% от всех участников).

6. **Направить материалы и протокол Экспертного совета в Комитеты Государственной Думы по транспорту и строительству, по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, по финансовому рынку для обеспечения в дальнейшем совместной работы над законопроектами.**

7. **Отметить актуальность предложения Ассоциации развития и внедрения рециклинговых технологий в сфере переработки строительных отходов и утилизации вторичных ресурсов «СТРОЙРЕЦИКЛИНГ» по проекту глубокой переработки строительных отходов в свете подготовки московской программы «Реновация» и в рамках обеспечивающих мероприятий программ отселения из аварийного и ветхого жилья в регионах.**

7.1. Ассоциация «СТРОЙРЕЦИКЛИНГ» является членом **Инновационного промышленно-строительного кластера Москвы**, в рамках которого реализуется этот комплексный проект.

7.2. **Разработанный технологический комплекс обеспечивает** одновременно переработку отходов стеновых материалов, кровельных материалов, древесины, использует отечественные инновационные технологии, которые защищены патентами. Имеется возможность комплектовать варианты стационарного и мобильного размещения комплексов заданной мощности.

7.3. **Определены опытно-промышленные площадки** в г. Тутаев Ярославской области, в Смоленской области на территории существующего мусоросортировочного завода.

Информация о проекте представлена в материалах к заседанию Экспертного совета.

Следующее заседание Экспертного совета согласно утвержденного Плана работы Экспертного Совета состоится 11 декабря 2017 года.

Предложения для формирования повестки заседания предлагается направлять на электронную почту Экспертного совета es@mos.ru до **01.12.2017 года**.

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.

