

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

**«Современные рыночные отношения в сфере строительства.
Проблемы малого и среднего предпринимательства»**

г. Москва

«04» декабря 2018 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

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
- **Стасишин Никита Евгеньевич**, Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации ГД по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

II. Выступали по теме заседания:

- **Жидкин Владимир Федорович**, Руководитель Департамента развития новых территорий города Москвы
- **Амбарицумян Сергей Александрович**, Генеральный директор Группы Компаний «МонАрх»
- **Прядеин Виктор Васильевич**, Исполнительный директор Ассоциации «Национальное объединение строителей»

- **Котровский Дмитрий Михайлович**, Омбудсмен по вопросам строительства, Член Президиума «ОПОРЫ РОССИИ», Председатель Комитета по строительству
- **Илюнина Юлия Александровна**, Директор Ассоциации «Столица-Проект» СРО, Председатель Комитета по саморегулированию НОПРИЗ
- **Бачурина Светлана Самуиловна**, Помощник Депутата ГД ФС РФ В.И.Ресина, профессор Российского экономического университета имени Г.В.Плеханова

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

1. Отметить, что:

- **основой успешного выполнения национальных проектов**, принятых во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», является **эффективное освоение** выделяемых по всем уровням государственной бюджетной системы **капитальных вложений и привлекаемых частных инвестиций** в строительство, реконструкцию, перевооружение, модернизацию и инновационное развитие основных фондов, ведущих отраслей и производств, капитальный ремонт и реновацию жилищного фонда, базовые инфраструктурные проекты.

Именно *от строительства* – отрасли материального производства – в немалой степени *зависит развитие национальной экономики*;

- **понятия коммерческого строительства на продажу и по госзаказу для обеспечения государственных и муниципальных нужд** разделили предпринимательское сообщество на **застройщиков**, для которых важен конечный результат – строительная продукция – законченный строительством капитальный объект с возвратом инвестиций, и **исполнителей подрядных работ**, предоставляющих услуги по договорам и контрактам капитального строительства для коммерческого или государственного заказа.

Государство всегда являлось и сегодня является *крупнейшим застройщиком и заказчиком по реализации инвестиционных адресных программ*;

- возрастающая **роль государственного регулирования** через создание государственных корпораций, различных фондов и институтов развития с государственным участием в форме акционерных обществ требует **принципиально нового подхода** к отстраиванию **бизнес-модели взаимодействия участников** инвестиционно-строительных проектов, **формированию договорных отношений**, в том числе на основе **контрактов жизненного цикла** в целях повышения эффективности капитальных вложений;

- Федеральные законы № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ и услуг отдельными видами юридических лиц» *призваны повысить* результативность системы государственных закупок, сделать ее *максимально прозрачной*, создавая тем самым *правовой механизм, позволяющий эффективно и своевременно выявлять коррупционные проявления и другие злоупотребления в этой сфере.*

Система контрактных отношений – это сложный договорный процесс, ответственность за результат должны нести обе стороны контракта в равной мере;

- особое место сегодня занимает вопрос совершенствования законодательства о закупках *генеральных подрядов*. Тема совершенствования этого института постоянно поднимается профессиональным сообществом.

Обращение Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой» в адрес Президента России Путина В.В. и обращение Ассоциации "Региональное отраслевое объединение работодателей "Союз стройиндустрии" Свердловской области в адрес заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Мутко В.Л. прилагаются.

- объемы индустриального жилищного строительства снижаются, *цифры говорят сами за себя*: за **10 месяцев 2018** года в России сдан в эксплуатацию только 51 миллион квадратных метров нового жилья. Это на **3,6%** меньше, чем в январе-октябре прошлого года. Практически половина этого жилья **на счету индивидуального жилищного строительства**, что на **10,8%** выше по отношению к десяти месяцам **2017 года**.

2. Поддержать Минстрой России и принять участие в реализации основных направлений *национального проекта «Жилье и городская среда»* для достижения к **2024 году** ключевых показателей:

- *показатель самого верхнего уровня* – это *улучшение условий жизни 5 миллионов семей* ежегодно, в том числе за счет приобретения на рынке недвижимости (первичной и вторичной), всех видов социального найма, переселения из аварийного жилья, капремонта и рынка арендного жилья;
- *второй не менее важный*, но наиболее сложный показатель – это довести нарастающим итогом к 2024 году строительство **120 миллионов** кв. м. нового жилья (80 млн. кв. м. индустриального жилья и 40 млн. кв. м. индивидуальное жилищное строительство).

3. Особо отметить и обратить внимание на то, что главными проблемами регионов в решении поставленных задач являются:

- *отсутствие комплексных планов и программ градостроительного* развития территорий для оценки и вовлечения в оборот земельных участков;
- *неготовность* местных администраций *к эффективной деятельности по комплексному и устойчивому развитию*, стимулированию частных

ициатив к инвестициям в форме капитальных вложений **в жилищное строительство.**

Федеральное субсидирование пока является единственной экономической мерой в национальных проектах, направленной на обеспечение обязательств публичной власти в договорах комплексного освоения или развития территорий.

Однако значительно снижает эффективность этих инвестиций **некоординированность** инвестиционных программ сетевых ресурсоснабжающих компаний и программ строительства жилья, объектов социальной сферы, транспортной инфраструктуры.

4. Согласиться с оценкой и позицией профессионального сообщества, что:

- требуется **научно обоснованный подход в планировании и определении объемов строительства жилья в регионах на всей территории страны** по результатам **анализа востребованности развития** городских и сельских поселений, спроса населения, готовности инфраструктуры для принятия решений, соответствующих установленным градостроительным нормативам. Особого внимания и государственной поддержки требует направление индивидуального жилищного строительства. Необходимо учитывать требования, специфику и соответствовать **стандартам комплексного развития территорий** (проект стандарта подготовлен КБ «Стрелка», планируется до конца года к принятию), **региональным стандартам благоустройства** территорий капитальных объектов, **требованиям квартирографии и качества по категориям многоквартирного жилищного фонда.**
- **значительные риски** и влияние на достижение ключевых показателей национального проекта оказывают проблемы федерального уровня:
 - несовершенство **ценовой политики** в строительной отрасли;
 - отсутствие **проектного управления и мониторинга** в ходе реализации проекта **исполнения договорных обязательств** во взаимодействии с публичной властью в **единой открытой информационной среде** для всех участников строительства;
 - большое количество замечаний и предложений со стороны инвесторов-застройщиков к **реформируемой системе долевого строительства**;
 - отставание в развитии **институциональной среды** правоотношений (банковская, судебная, налоговая системы).

5. Отметить высокий уровень градостроительной политики и системный подход в формировании и реализации **Генерального плана и комплексных программ развития Новой Москвы** в границах присоединенной территории к столице, начиная с **территориальной схемы** в формате одного большого города с глобальной транспортной и инженерной инфраструктурами.

Презентация руководителя Департамента развития новых территорий города Москвы Жидкина В.Ф. прилагается.

Главная цель – создать необходимые и комфортные условия для проживания граждан, сохранить природный экологический каркас. При этом инвесторам, застройщикам обеспечить возможность строить, чтобы динамика роста объемов строительства по всем направлениям и отраслям возрастила.

Основные цифры развития по утвержденному ПЗЗ.:

- ✓ 20 млн.кв.м. жилья;
- ✓ 35 млн.кв.м. нежилой недвижимости
- ✓ 7 трлн. рублей инвестиций
- ✓ 1:6 – соотношение бюджета и частных инвестиций.

До настоящего времени более половины бюджета предназначалось для опережающего строительства магистральных дорог и инженерных сетей.

За 6 лет построено 15 млн.кв.м., из них 11 млн.кв.м. – жилье.

Создано около 100 тыс. рабочих мест.

Из 63 построенных социальных объектов за счет инвесторов построен 51 объект.

Структура занятости уже сегодня позволила 63% жителей трудоустроить в границах Новой Москвы.

Рост рабочих мест в шаговой доступности планируется благодаря выбранной полицентрической модели развития территории Новой Москвы. **Взаимодействие с застройщиками** по координации их инвестиционных проектов полностью осуществляется **Департамент развития новых территорий города Москвы**.

6. Согласиться с перечнем проблем, которые требуют правового регулирования и контроля правоприменения в строительной отрасли, представленным Генеральным директором ГК «МонАрх» Амбарцумяном С.А. (тезисы доклада прилагаются):

- **несоответствие** для организации и участия в конкурсах и аукционах **Заказчика, Генерального подрядчика и Субподрядчика** требуемым **уровню квалификации и готовности к выполнению** объемов и качества работ по договорам и контрактам;

Необходим со стороны заказчика определенный **мониторинг рынка подрядных услуг** на основе оценки годового объема выполняемых работ, зрелости и гарантированного уровня ответственности со стороны СРО, членом которой является привлекаемый и допускаемый на конкурсы и тендеры участник.

Предлагается ввести **обязательный квалификационный отбор** и исключить единственный **критерий выбора** победителя **«по минимальной цене закупки»**.

В целях развития малого и среднего бизнеса установить **правила допуска к торгам**, чтобы, например, крупные организации не могли участвовать в конкурсах стоимостью работ менее 10% их годового оборота.

- **отсутствие действенной системы контроля** за выполнением договорных обязательств сторонами контрактов, в равной степени ответственности

заказчика и генподрядчика, чтобы обеспечить *своевременно* качественное *выполнение, закрытие и оплату* выполненных работ;

- **незащищенность добросовестного генподрядчика** от предъявления необоснованных требований заказчика к банку, выдавшему гарантию для участия в торгах. Как следствие, нежелание банков выдавать банковские гарантии, большие риски для подрядчиков, рост объектов незавершенного строительства;

Необходима *независимая экспертиза* таких ситуаций для принятия соответствующих мер.

- **неопределенность в распределении функций** между генподрядчиком и заказчиком на этапе завершения строительства и ввода капитального объекта в эксплуатацию;

Предлагается обязать заказчиков после получения *заключения о соответствии* до *оформления в собственность* оплачивать все коммунальные и прочие затраты по содержанию объектов.

Сегодня все эти колоссальные затраты *ложатся на генподрядчика со сроком от шести до двенадцати месяцев*. Даже после получения разрешения на ввод, на которое дано по закону десять дней, он может год-два не оформлять собственность. Если он не оформил собственность, он не платит за коммунальные услуги. В смете этих затрат нет.

- **несовершенство механизма использования счетов эскроу** для заключения договоров долевого участия (ДДУ), что приведет к повышению стоимости квадратного метра, сокращению объемов строительства;

Необходимо поощрять инвестиции в недвижимость от других видов деятельности, *совершенствовать систему взаимодействия с банками*, включая механизмы «доступной» ипотеки, *повысить эффективность управления* инвестиционно-строительными проектами.

7. Обратить особое внимание на позицию Ассоциации «Национальное объединение строителей», представленную исполнительным директором Прядениным В.В.:

- необходимо, чтобы *государственное регулирование было равно направлено* на защиту прав всех участников рынка жилищного строительства. Требуется *сохранить баланс и стимулировать интересы* застройщиков, исполнителей генеральных подрядов, малого и среднего предпринимательства для выполнения задач, поставленных Президентом страны, используя эту уникальную ситуацию реформирования строительной отрасли;
- *изменение правил регулирования в сфере жилищного строительства* приведет к существенному перераспределению финансовых потоков, изменению субъектного состава и, по имеющимся оценкам и прогнозам, *приведет к сокращению темпов строительства*, в частности, жилищного строительства.

Вводятся два дополнительно механизма:

- *повышенного взноса в Фонд защиты прав граждан до 6%*;

- полностью *переход на счета эскроу*.

Это приведет к *снижению маржинальности региональных проектов*, по оценкам Ассоциации, практически **до нуля**. В некоторых ситуациях они будут отрицательными, нет смысла начинать такие проекты.

Прогноз объемов строительства **к 2021 году** указывает на *значительное сокращение сдаваемых квадратных метров*.

Как следствие, **банкротство** небольших региональных застройщиков. Средние и крупные компании-застройщики предпочтут переход на иные бизнес-модели своей деятельности. Рынок отреагирует *ростом цен на жилье*.

- *предлагаются следующие меры* для подготовки обращения к Центральному банку, как основному финансовому регулятору:
 - фиксирование ставки по кредитам под счета эскроу (не более 6% годовых);
 - поэтапное раскрытие счетов эскроу по мере выполнения определенных этапов строительства;
- *требует реформирования механизм банковских гарантий*, определенный в Федеральным законе от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Предлагается внести изменения и дополнения в законодательную базу, которые основаны на механизме защиты интересов генподрядчика через институт саморегулирования его профессиональной деятельности.

Если генподрядчик участвует в *Компенсационном фонде договорных обязательств* до определённого уровня ответственности, до определённого размера контракта, ему не нужно представлять банковскую гарантию. Это существенно облегчит нагрузку на подрядные организации и урегулирует, оздоровит взаимоотношения застройщиков и подрядчиков, госзаказчиков и подрядчиков.

8. Отметить возрастающую роль общественных организаций в совершенствовании законодательной и нормативно-технической базы строительной отрасли, в защите интересов малого и среднего бизнеса.

Согласиться с оценкой Омбудсмена по вопросам строительства, Председателя Комитета по строительству «ОПОРЫ РОССИИ» Котровского Д.М., что *отдельного рассмотрения*, более глубоких и системных подходов требует:

- *регулирование рынка промышленности строительных материалов*;

Необходимо *повысить качество* производимой продукции, *очистить рынок от фальсификата*. Должны сыграть свою ответственную роль ассоциации производителей строительных материалов через формирование современной системы стандартизации, оценки соответствия установленным требованиям и параметрам сертифицированной продукции.

- *растущие объемы незавершенного строительства* в стране.

Нужен эффективный механизм организации и ответственного выполнения своих обязательств каждым участником «цепочки производства квадратных метров».

Требуется комплексный подход, прозрачная и результативная *система планирования, распределения и освоения бюджетных средств* для выполнения нацпроектов, в которых капитальное строительство играет определяющую роль, в том числе с участием частных инвестиций.

9. 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, Общественный совет при Минстрое России в целях рассмотрения при проработке обозначенных в Протоколе проблем.

10. Предложения для формирования Плана работы Экспертного совета предлагается направлять на электронную почту Экспертного совета es@mos.ru до 28.12.2018 года.

Председатель Экспертного совета



В.И.Ресин

Ответственный секретарь Экспертного совета
Бачурина С.С.

