

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

«19» декабря 2018 г.
14 час. 30 мин.

Председествовал

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

Присутствовали: по списку (прилагается).

«О совершенствовании института долевого строительства»

(Федяев П.М., Бортневский А.В., Кирсанов А.Р., Бачурина С.С., Иванов К.В., Рыбачонок Ю.М., Дыков А.В., Преображенский В.И., Нотин С.А., Викторов М.Ю., Антипова О.М., Невоструев Г.С.)

По результатам обсуждения **приняты решения:**

1. Принять к сведению информацию о принятии в третьем чтении законопроекта № **581453-7** «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования регулирования деятельности застройщиков) **в редакции**, к которой у экспертного сообщества остались вопросы, требующие неотложных мер **по совершенствованию института долевого строительства**, прежде всего, в целях обеспечения выполнения Указа

Президента страны от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

2. Отметить проблемы и особенности, которые складываются на рынке жилищного строительства и *подлежат комплексному анализу* с участием всех заинтересованных сторон *в рамках инвестиционной деятельности*, осуществляемой в форме капитальных вложений для долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) объектов недвижимости:

- *Сокращение объемов строительства жилья неизбежно.*

Итоги за 11 месяцев 2018 года:

- в стране было построено **58,2 млн кв. метров** жилья, что на **3,7%** ниже показателя аналогичного периода 2017 года;
- объем ввода *индустриального жилья* составил **30,1 млн «квадратов»**, снижение здесь более значительное – минус **11,2%**.
- *Замещение бесплатных денег дольщиков на недешевые банковские кредиты* переложит всю *инвестиционную нагрузку на собственный капитал застройщика* и *отразится на цене квадратного метра*. Это приведет к росту цен, что ограничит покупательную способность населения.
- *Банковская система не готова* в полной мере *к переходу на проектное финансирование* и кредитование застройщиков.
- *В цене на жилье* много составляющих, которые требуют эффективного управления и *оптимизации*, в том числе:
 - стоимость строительных материалов,
 - плата за подключение к коммунальной инфраструктуре,
 - внесение изменений в правила землепользования и застройки,
 - переход на «проектное финансирование».
- У многих банков есть свои *дочерние (аффилированные) строительные компании* – для них будет *режим наибольшего благоприятствования* и доступа к банковским кредитам, что нанесет *ущерб конкуренции на рынке жилищного строительства*.

3. **Согласиться с оценками и поддержать предложения**, представленные экспертами в докладах и материалах к заседанию (прилагаются к Протоколу):

3.1. Главная цель, которую должна решать законодательная реформа в отрасли жилищного строительства – это *качество жизни* наших граждан и *рост объема обеспеченности их жильем*.

Однако *темпы роста строительства жилья* в стране последние годы по отношению к 2015 году *снижаются*. Крайне низкие показатели *по доходности строительной отрасли* показывают официальные данные Росстата, Банка России и Минэкономразвития России (от 1% до 8% – у крупных компаний).

3.2. Экономика девелоперских проектов, ориентированная на потребности населения, должна соответствовать *платежеспособному спросу граждан*.

Средняя зарплата в стране колеблется от **25 до 40 тыс. рублей**. При совокупном доходе семьи порядка **70-80 тыс. рублей доступность ипотеки** в регионах даже при минимальном росте стоимости квадратного метра жилья **резко сокращается**. **Повышение цены квадратного метра на 10%** сопровождается **падением спроса от 20 до 50%**.

Если учесть, что **70%** строительства многоквартирных домов ведется в регионах, средний (медианный) уровень зарплат сегодня 30-40 тыс. рублей, **возможность улучшить свои жилищные условия** по схеме ипотеки и долевого участия в строительстве **отсутствует у большей части граждан**.

Однако рост реальных доходов граждан на ближайшие 5-7 лет пока слабо поддается прогнозу. **Падение объемов продаж** означает **сокращение объемов строительства**, по предварительной оценке – до **20%**.

Предлагается рассмотреть способы **снижения себестоимости строительной продукции** за счет сокращения определенных, не относящихся к жилищному строительству, сопутствующих затрат.

Расчеты и практика реализации девелоперских проектов показывают, что порядка **20%** стоимости квадратного метра **уходит** на объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, которые по завершении строительства застройщик должен оборудовать и **передать полностью готовый к эксплуатации капитальный объект собственнику**, определенному местной администрацией. И все это финансируется **из прибыли застройщика**, в том числе за счет акционеров.

Именно **механизм эскроу-счетов и четкий порядок его эффективного применения** должен обеспечить «разумную» реализацию проектов так называемой «комплексной застройки» в обеспечение выполнения ключевых задач национального проекта «Жилье и городская среда».

3.3. По официальной статистике **80%** жилья в многоквартирных домах планируется к вводу на земельных участках «комплексной застройки», **кредиты на покупку которых** в горизонте 2005-2015 гг. были взяты под 13-18%.

Эти затраты являются **первым существенным инвестиционным взносом** на проект строительства жилого объекта, которые требуется возвращать и который дорожает по мере увеличения срока его использования.

Предлагается поэтапное раскрытие эскроу-счетов на основе результатов реального мониторинга физического выполнения проектов с оплатой основных этапов строительства, используя накопленные средства на счетах эскроу.

Такая **гибкая взаимоувязывающая схема** кредитования и расходования накопленных денежных средств на эскроу-счетах позволит **оптимизировать финансовую модель проекта**, реально **снизить ставку** на себестоимость проекта до **1-2%**.

3.4. Существуют **три основные причины появления обманутых дольщиков**:

- **Строительство без исходно-разрешительной документации** при полном отсутствии надзора и принятия соответствующих мер уполномоченными органами местной власти;

- **Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».**

Правоприменение с 2016 года **статьи 200.3** «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» **Уголовного кодекса Российской Федерации** показало неоднозначное ее толкование и формальное использование для привлечения застройщиков за нарушения законодательства о долевом строительстве.

Отсутствие **конкретного определения состава уголовного преступления** с нарушением указанного законодательства является основанием **для приостановки деятельности застройщика** на время проведения следственных мероприятий.

- **Нецелевое расходование денежных средств.**

Вводится банковский **финансовый контроль** расходования средств, имеется письмо Минстроя России, разъясняющее **предмет контроля** со стороны банков. Однако ряд выявленных несоответствий **требует внесения изменений в принятый закон** (п.1 Протокола).

3.5. Предлагается обратить особое внимание и **провести анализ на соответствие** по процедуре правоприменения поправок, вносимых в законы:

- Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ «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»,
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,
- Федеральный закон 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»,

а также **порядка вступления в силу** нового закона (статья 8, п.1 Протокола), формируемой **нормативной базы Банка России** под данный закон.

3.6. «Катастрофически» низкая доходность строительной отрасли накладывает большую **ответственность на региональных регуляторов**, на Корпорацию АО ДОМ.РФ, координацию всех участников долевого строительства, **создание системы эффективного управления планированием и контролем** за реализацией инвестиционно-строительных проектов в жилищной сфере.

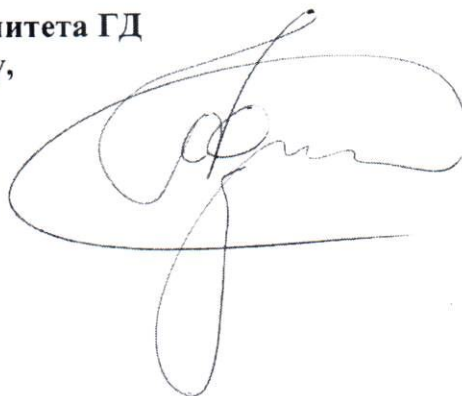
3.7. 23 января 2019 года в Государственной Думе планируется **правительственный час** с участием Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Якушева В.В.

Предлагается в кратчайшие сроки подготовить вопросы по рассмотренной тематике с акцентом на поднятые проблемы.

3.8. В рамках данной Секции *рассмотреть концепцию федерального закона о специализированных застройщиках* (прилагается).

4. **Направить протокол Секции** с приложением поступивших материалов в Минстрой России, Минэкономразвития России, Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, Комитет Государственной Думы по транспорту и строительству.

**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 19.12.2018 г.

Куратор Секции	
Федяев Павел Михайлович	Депутат Государственной Думы, Заместитель председателя Комитета ГД по транспорту и строительству
Ответственный секретарь Экспертного Совета	
Бачурина Светлана Самуиловна	Помощник Депутата ГД ФС РФ В.И.Ресина, профессор Российского экономического университета имени Г.В.Плеханова, д.э.н.
От иных организаций	
Антипова Ольга Михайловна	Статс-секретарь, Заместитель председателя Москомстройинвеста
Бортневский Артём Владимирович	Эксперт Клуба инвесторов Москвы
Викторов Михаил Юрьевич	Председатель Совета СРО «Союз МООСС» Председатель Комитета по градостроительной политике, строительству и промышленности строительных материалов Московской конфедерации промышленников и предпринимателей (работодателей), профессор РАНХиГС
Горошко Наталья Сергеевна	Директор по взаимодействию с государственными и муниципальными органами АО «ИНТЕКО»
Дыков Алексей Викторович	Директор по организационному развитию ООО «Эталон-Инвест»
Егорова Людмила Александровна	Директор департамента внешних экономических связей журнала и культурного фонда «Моя Москва» при Мэрии и Правительстве Москвы
Иванов Константин Владимирович	Председатель Национального центра общественного контроля в сфере жилищного строительства ЖИЛСТРОЙКОНТРОЛЬ, член Общественного совета при Госстройнадзоре Московской области
Илюнина Юлия Александровна	Директор Ассоциации «Столица-Проект» СРО, Председатель Комитета по саморегулированию НОПРИЗ
Кирсанов Андрей Романович	Председатель комитета по законодательству Клуба инвесторов Москвы, кандидат юридических наук
Копылова Ольга Владимировна	Ответственный секретарь Комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по строительству

Корыгин Александр Алексеевич	Советник директора, эксперт Саморегулируемой организации Некоммерческое партнёрство «Объединение проектировщиков Черноземья», Член Комитета НОПРИЗ по саморегулированию, к.ю.н.
Крюкова Екатерина Сергеевна	Генеральный директор ООО «ИСК «ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ»
Макаров Дмитрий Вячеславович	Советник по связям с государственными органами Группы компаний «Главстрой»
Мелентьева Ольга Михайловна	Референт Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ
Невоструев Григорий Сергеевич	Председатель государственного комитета Республики Башкортостан по Строительству и Архитектуре
Новиков Денис Владимирович	Руководитель юридического направления ГК «ПИОНЕР»
Нотин Сергей Александрович	Директор по инвестициям ЗАО «Сити-XXI век»
Пожидаев Евгений Владимирович	Член Президиума Правления Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства Опора России
Попов Кирилл Игоревич	Генеральный директор ООО «БизнесПрогресс», помощник депутата ГД ФС РФ Азимова Р.А.
Пороцкий Константин Юрьевич	Сопредседатель комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья ОМОР Российского союза строителей
Преображенский Владислав Игоревич	Исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы
Рыбачонок Юрий Михайлович	Директор Департамента судебных и строительных экспертиз АНО "СОЮЗЭКСПЕРТИЗА" ТПП РФ
Скирда Антон Андреевич	Управляющий партнёр ANPGGroup, Заместитель Председателя комитета по строительству МОО «Московская Ассоциация Предпринимателей»
Стешенко Сергей Викторович	Заместитель генерального директора Корпорации S.Holding
Тимофеев Дмитрий Александрович	Вице-президент по юридическим вопросам ГК «ПИК»
Филиппов Никита Владимирович	Заведующий Московской городской коллегией адвокатов «Бюро адвокатов «Де-юре»