

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ И СТРОИТЕЛЬСТВУ

ПРОТОКОЛ

ЗАСЕДАНИЯ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

на тему

***«О законопроектах по совершенствованию
разрешительных процедур в сфере жилищного строительства
(Распоряжение Правительства РФ от 13.08.2015 № 1554-р)»***

г. Москва

«20» октября 2015 г.
14 час. 00 мин.

Председательствовал

Депутат Государственной Думы, член Комитета ГД по земельным отношениям
и строительству, председатель Экспертного совета
по градостроительной деятельности **В.И.Ресин**

Присутствовали: по списку (прилагается).

Докладывали:

- I. Белюченко Андрей Владимирович, Директор Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России**
Об изменениях 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»
- II. Луганский Рафаэль Абрамович, Директор Департамента государственных услуг в строительстве и разрешительной деятельности Минстроя России**
Федеральные законопроекты о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации

- 1) в целях отмены избыточных и (или) дублирующих процедур и совершенствования процедур, включенных в исчерпывающий перечень (п.1 Распоряжения Правительства РФ от 13.08.2015 № 1554-р);
- 2) в целях повышения качества подготовки заключений государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Выступали:

- **Ишин Александр Васильевич**, Вице-президент Ассоциации «Национальное объединение строителей»

Позиция НОСТРОЙ по Федеральному закону 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»

- **Мороз Антон Михайлович**, Вице-президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты, член совета НОПРИЗ

Совершенствование разрешительных процедур: перспективы отмены разрешений на СМР

- **Гордезиани Шота Михайлович**, Президент Национального объединения организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС)

О внесении в Градостроительный кодекс Российской Федерации изменений, предусматривающих расширение предмета экспертизы проектной документации в части проведения оценки соответствия проектной документации техническим условиям (п.7 п.1 Распоряжения Правительства РФ от 13.08.2015 № 1554-р)

- **Аленкин Никита Евгеньевич**, Заведующий сектором судебно-правового обеспечения Отдела правовой и кадровой работы Мосгосэкспертизы

По законопроекту о повышении качества подготовки заключений государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий (п. II. 2))

По результатам обсуждения представленных материалов, докладов и сообщений приняты решения:

1. Принять к сведению информацию Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА) по новостройкам в России:

1.1. В стадии строительства находится

Жилые комплексы и поселки таунхаусов,	Количество объектов
в том числе	2072
многоквартирные жилые дома (МЖД)	12188
блокированные малоэтажные жилые дома	1570

При этом разрешение на строительство было получено:

	<i>Многоквартирные жилые дома</i>	<i>Блокированные малоэтажные жилые дома</i>
2015 год	1218 (10%)	109 (7%)
2014 год	5850 (48%)	769 (49%)
2013 год	3412 (28%)	408 (26%)
Ранее 2013 года	1706 (14%)	267 (17%)

Общая площадь объектов, находящихся в стадии строительства (незавершенного строительства), составляет порядка **103 млн кв. метров**, в том числе порядка 600 тыс. кв. м – поселки таунхаусов (блокированные жилые дома).

Практически долгостроем являются

14% - многоквартирные жилые дома,

17% - блокированные малоэтажные жилые дома.

1.2. До конца 2015 года планируется ввести в эксплуатацию:

42% - многоквартирные жилые дома,

48% - блокированные малоэтажные жилые дома.

1.3. Классификация по материалу стен для многоквартирных жилых домов:

<i>Материал стен</i>	<i>Количество объектов</i>	<i>Площадь</i>
Панель	11%	12%
Монолит-кирпич	18%	23%
Монолит	23%	30%
Кирпич	36%	25%
		и др.

2. Принять к сведению информацию Минстроя России о промежуточных итогах работы межведомственной рабочей группы по

совершенствованию 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» (далее федеральный закон № 214-ФЗ):

2.1. Строительство жилья и недопущение нарушения прав граждан – участников долевого строительства – это одна из самых острых социальных задач в условиях сложившейся экономической ситуации.

2.2. Анализ норм федерального закона № 214-ФЗ позволяет сделать вывод о том, что **правовой механизм, заложенный в федеральном законе № 214-ФЗ, не совсем эффективен**, т.к. не может гарантировать завершения строительства объекта или возврата денежных средств участникам долевого строительства без потерь.

Требуется **сформулировать и внедрить на практике** механизмы, которые бы повысили в нынешних условиях инвестиционную привлекательность жилищного строительства.

2.3. Для **снижения рисков граждан при использовании их средств в целях финансирования** жилищного строительства необходима разработка мер, обеспечивающих:

- сокращение рисков граждан в схеме ЖСК;
- повышение ответственности за незаконные схемы;
- повышение требований к застройщикам;
- совершенствование государственного контроля, в том числе за комплексной малоэтажной застройкой;
- учет средств дольщиков;
- целевое использование средств дольщиков;
- развитие института проектной декларации;
- информационную открытость.

Кроме этого, результаты обобщения региональной практики контроля за долевым строительством показали, что в одних регионах деятельность органов контроля совмещается с выработкой госполитики, в других – с государственным строительным надзором. Это означает, что **требуется упорядочить структуру органов контроля со стороны публичной власти.**

2.4. Представлены следующие **предложения по совершенствованию законодательства в сфере долевого строительства** многоквартирных домов, а именно:

- введение страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения;
- усиление требований к финансовой устойчивости застройщиков;
- введение дополнительных норм о достаточности собственных средств застройщиков;
- установление критериев в зависимости от субъекта Российской Федерации и стоимости объекта;
- распространение требования федерального закона № 214-ФЗ на нежилые помещения, гаражи и апартаменты, которые являются неотъемлемой частью

здания, люди тоже инвестируют в них денежные средства. Однако сегодня они не являются предметом, урегулированным непосредственно законом «О долевом строительстве»;

- внесение изменений в приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сентября 2013 года № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра таких граждан» с учётом практики его применения;
- ограничение сферы привлечения средств граждан в жилищное строительство по схеме жилищно-строительных кооперативов;

С 1 октября текущего года уже введена в действие норма, согласно которой жилищно-строительные кооперативы не могут строить более одного дома.

- определение и введение в норму действий, направленных на предупреждение и пресечение монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции хозяйствующих субъектов в сфере жилищного строительства и производства стройматериалов.

2.5. В настоящее время разработан и проходит обсуждение проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в котором предполагается **расширить и конкретизировать требования к раскрытию информации организацией застройщиком** о проекте строительства и о самой организации, а именно:

- вводится обязанность застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, раскрывать принадлежность доменного имени, на котором ведётся реклама объекта и соответственно располагается проектная декларация. Граждане должны четко понимать, у кого они покупают квартиру, что это за организация, из каких субъектов она в реальности состоит;
- вносятся изменения в раскрываемую информацию о ранее введённых застройщиком объектах, для того, чтобы можно было видеть случаи срывов сроков выполнения обязательств по вводу объектов;
- расширяется перечень документов, которые застройщик должен в силу закона предоставлять участникам долевого строительства;
- устанавливается единая форма проектной декларации, правом утверждения которой предполагается наделить Минстрой России.

2.6. Особо отмечается, что внесение изменений в федеральный закон № 214-ФЗ должно быть и направлено не на передел рынка, как это часто звучит, и не на то, чтобы ограничить права застройщиков, а на то, чтобы **снизить риски появления обманутых дольщиков**, которых на сегодняшний момент в Российской Федерации насчитывается **более 40 тысяч человек**.

3. Рекомендовать Минстрою России рассмотреть предложения НОСТРОЙ по реализации федеральных законов № 214-ФЗ и № 236-ФЗ от 13.07.2015, которые основаны на поступающей из регионов информации о том,

что ряд застройщиков после вступления в силу федерального закона № 236-ФЗ не смогут выполнять свои обязательства и заключать договора долевого участия в связи с отсутствием договоров страхования.

Предлагаются следующие меры:

- Создать агентство по страхованию финансовых рисков при долевом строительстве под государственной корпорацией, например АИЖК, в новом формате, с участием частных компаний.
- Возможно, и более целесообразно, создать Фонд страхования участников долевого строительства от рисков незавершённого строительства и других случаев невыполнения застройщиком своих обязательств и установить накопительный характер формирования такого фонда. При этом установить обязательность участия застройщиков в системе страхования рисков при долевом строительстве.
- Наделить Государственную корпорацию правами контролировать деятельность застройщиков, анализировать её и, в случае возникновения проблем у застройщика, достраивать проблемные объекты.

Принципиальное отличие таких вариантов от существующих методов обеспечения ответственности застройщиков перед дольщиками в том числе, Госкорпорация берёт на себя ответственность и обязательства по завершению строительства. В каждом регионе может быть создано подразделение корпорации и формироваться свой фонд, а финансовая ответственность Госкорпорации значительно выше.

- Разработать единую методику контроля за целевым использованием застройщиками денежных средств дольщиков, которые обязаны применять уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.
- Установить единые тарифы для страхования, рассмотреть схему заключения публичных договоров страхования с фиксированной ставкой.
- Дать возможность застройщикам постепенно переоформить действующие договора со страховыми компаниями на страховые договора с компаниями по списку Центрального банка Российской Федерации.

4. Согласиться с мнением экспертного сообщества, что требуются определенные условия и особые **критерии для входа компаний на строительный рынок**, в том числе, например, предлагается:

- Повысить нижний предел уставного капитала компаний.
- Установить запрет привлечения средств граждан, пока не менее 30% средств (собственных или из иных источников) не будет вложено в стройку.
- Разработать нормы и порядок переходного периода для эффективного использования схем рефинансирования объектов долевого строительства через уполномоченные банки по списку Банка России.
- Создать устойчивую систему взаимодействия публичной власти с застройщиками, чтобы своевременно снижать риски, принимать меры

санации и не допускать нарушения прав граждан – участников жилищного строительства.

5. Предложить Минстрою России с участием НОПРИЗ, НОСТРОЙ и НОЗА с учетом предложений экспертного профессионального сообщества (п.п. 3, 4) *доработать проект закона* (п.2.6.) *и представить в Правительство РФ до конца 2015 года.*

6. Отметить, что законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» *(в части совершенствования разрешительных и отмены избыточных процедур)*, подготовлен во исполнение пункта 1 Плана мероприятий по подготовке проектов федеральных законов, актов Правительства Российской Федерации и ведомственных актов, необходимых для отмены избыточных и (или) дублирующих процедур, а также совершенствования реализации процедур, включенных в исчерпывающий перечень (распоряжение Правительства Российской Федерации от 13.08.2015 № 1554-р).

6.1. На сегодняшний день исчерпывающий перечень в жилищном строительстве насчитывает 141 процедуру, 131 из которых установлена федеральным законодательством, 10 – могут быть установлены региональным законодательством.

6.2. Законопроектом предлагается внести изменения в статьи **46.3, 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации**, предусматривающие:

- отмену процедуры подписания протокола о результатах аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории;
- объединение процедуры продления срока действия разрешения на строительство и процедуры внесения изменений в разрешение на строительство;
- объединение процедуры передачи материалов для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД) с процедурой предоставления разрешения на строительство путем дополнения перечня документов, необходимых для получения разрешения на строительство, документами, подлежащими передаче для размещения в ИСОГД, предусмотренными частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» *(в части совершенствования процедур государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий)* разработан в соответствии с поручением Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 3 июня 2014 г. № ДК-П9-119пр, а также п. 58 плана законопроектной деятельности Правительства Российской Федерации на 2015 год (распоряжение Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2014 г. № 2736-р).

7.1. Законопроект направлен на:

- повышение требований, предъявляемых к аттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;
- повышение требований, предъявляемых к аккредитации экспертных организаций на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий;
- повышение информационной открытости деятельности экспертных организаций, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий;
- введение ответственности экспертов за выдачу положительного заключения при несоответствии проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, а также иные нарушения законодательства Российской Федерации к деятельности экспертов;
- установление оснований аннулирования квалификационного аттестата на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий;
- приведение норм об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в соответствие с Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации».

7.2. Проектом федерального закона предлагается внести изменения в статьи 49, 49.1, 50, 51, 55.25, 56, 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Рекомендовать Минстрою России:

8.1. По законопроекту о совершенствовании разрешительных и отмене избыточных процедур – ускорить его представление в Правительство РФ для последующего внесения в Государственную Думу *в осеннюю сессию 2015 года.*

8.2. По законопроекту о совершенствовании процедур государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий – обратить внимание на замечания экспертного сообщества, в части:

- установления единых правил и действенных механизмов контроля за организациями государственной и негосударственной экспертизы;
- ведения единого реестра заключений государственной и негосударственной экспертизы в привязке к территории субъекта федерации.

9. Согласиться и поддержать позицию Минстроя России, что требует незамедлительного решения задача создания государственной информационной системы для формирования государственных

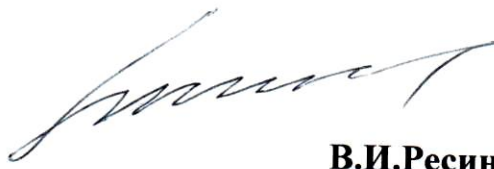
информационных ресурсов в электронном виде и информационного сопровождения градостроительной деятельности на всех уровнях власти (включая муниципальные ИСОГД) в сервис-ориентированной электронной среде для качественного выполнения государственных функций и предоставления государственных услуг, эффективного взаимодействия всех участников инвестиционно-строительного профессионального сообщества на единой информационно-технологической платформе.

10. Принять к сведению информацию НОПРИЗ о проведении **12–13 ноября 2015 года** в Москве **Научно-практической конференции по теме «Перспективы развития градостроительства в России: территориальное планирование, информационное моделирование и эффективная экономика»** и Торжественной церемонии подведения итогов профессионального конкурса на лучший инновационный проект. Регистрация на мероприятие проводится на официальном сайте НОПРИЗ www.nopriz.ru.

11. Обратить внимание на **письмо Минфина и Минэкономразвития России от 6 октября 2015 года** (представлено в материалах заседания), разъясняющее совместную позицию министерств по условиям, необходимым для **начала процедур закупок** в рамках Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

12. Следующее **заседание Экспертного совета** на тему *«Совершенствование института саморегулирования в сфере градостроительства»* **состоится 8 декабря 2015 года.**

**Председатель Экспертного Совета
по градостроительной деятельности
при Комитете Государственной Думы
по земельным отношениям и строительству**



В.И.Ресин

Ответственный секретарь Экспертного совета
по градостроительной деятельности
при Комитете Государственной Думы
по земельным отношениям и строительству
Бачурина С.С.

