

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

Комиссия по проектному финансированию

ПРОТОКОЛ № ОС-2024/З.К.14.3 (№3)

заседания Комиссии по проектному финансированию (далее – Комиссия)

Формат проведения – видеоконференцсвязь

г. Москва

13 ноября 2024 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- | | | |
|---------------------------|----------------------------------|---|
| 1 | ГАРИПОВ
Рифат Рузилевич | - Руководитель Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России |
| 2 | КУЗЬМЕНКО
Светлана Петровна | - Помощник Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, ответственный секретарь Общественного совета |
| <i>Члены Комиссии:</i> | | |
| 3 | ГАВРИЛОВ
Илья Григорьевич | - Генеральный директор АО «Инвесттраст» |
| 4 | РУЧЬЕВ
Александр Валерьевич | - Президент Группы компаний «Основа», Председатель Совета Ассоциации «Национальное объединение производителей строительных материалов, изделий и конструкций» |
| 5 | ПОНОМАРЁВ
Илья Вадимович | - Руководитель Комиссии по общественному контролю Общественного совета при Минстрое России |
| <i>Эксперты Комиссии:</i> | | |
| 6 | АБАЛОВА Светлана
Вячеславовна | - Финансовый директор ГК «Удача» |
| 7 | ВИНОГРАДОВ Иван
Сергеевич | - Генеральный директор Ikon Девелопмент |
| 8 | ГВОЗДЕВ Алексей
Александрович | - Директор по технологическим присоединениям АО «РЭС» |
| 9 | МОРОЗ Антон
Михайлович | - Вице-президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) |

- | | | |
|----|--------------------------------------|---|
| 10 | ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ
Владислав Игоревич | - Исполнительный директор Клуба Инвесторов
Москвы |
| 11 | ПУТИМЦЕВА
Ольга Николаевна | - Руководитель подразделения «Продукты проектного
финансирования и кредитные продукты» АО «Банк
ДОМ.РФ» |
| 12 | ФИДАРОВ
Вадим Валерьевич | - Директор представительства АО «ТАМАК» в
Москве, директор по работе с органами
государственной власти Ассоциации деревянного
домостроения |

Приглашенные:

- | | | |
|----|----------------------------------|--|
| 13 | ЛОЗОВАЯ Елена
Александровна | - Главный редактор отраслевого журнала «Вестник»,
Издательского Дома «ЕвроМедиа» |
| 14 | СОРОКИН Алексей
Васильевич | - Председатель Комитета по жилищному
строительству НОСТРОЙ |
| 15 | ЛОБУРЕЦ
Константин Дмитриевич | - куратор комиссий секретариата Общественного
совета |
| 16 | РОДИОНОВА
Дина Александровна | - Руководитель направления «Корпоративные
продукты и государственные программы» АО «Банк
ДОМ.РФ». Доверенное лицо Бахмутова А.Е. |

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Утверждение нового эксперта в состав Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России. Перевыборы руководителя Экспертной рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России.

2. Совершенствование законодательства в области проектного финансирования индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

3. Применение положений Федерального закона от 22.06.2024 № 151-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в отношении проектов жилищного строительства, реализуемых микро-предприятиями.

4. Расширение оснований применения механизма проектного финансирования путем пересмотра оснований для привлечения средств участников долевого строительства в качестве антикризисной меры.

5. Рассмотрение механизмов стимулирования спроса на проектное финансирование.

ЗАСЛУШАЛИ:

1. Обращение Гарипова Р.Р. с приветственным словом к участникам заседания Комиссии.

По 1-му вопросу повестки – информация Гарипова Р.Р.

Рифат Рузилевич предложил утвердить кандидатуру Путимцевой Ольги Николаевны решением Комиссии в состав экспертов Комиссии, а также представил новых членов Комиссии, утвержденных решением Председателя Общественного совета при Минстрое России от 01.07.2024 г.

Руководитель Комиссии также сообщил о необходимости переизбрать руководителя Экспертной рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России в связи с тем, что Бахмутов Андрей Евгеньевич не может пока совмещать работу на новом месте с руководством Экспертной рабочей группы Комиссии. При этом предложено оставить его экспертом Комиссии.

2. По 2-му вопросу повестки – доклад Путимцевой О.Н. о совершенствовании законодательства в области проектного финансирования индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

В прениях приняли участие Гарипов Р.Р., Пономарев И.В., Гаврилов И.Г., Преображенский В.И.

Пономарев И.В. и Преображенский В.И. против предложения докладчика в связи с тем, что это предложение, по их мнению, ухудшит положение застройщика.

3. По 3-му вопросу повестки – доклад Путимцевой О.Н. о применении положений Федерального закона от 22.06.2024 № 151-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в отношении проектов жилищного строительства, реализуемых микро-предприятиями.

В дебатах приняли участие Гарипов Р.Р. и Преображенский В.И.

4. По 4 и 5-му вопросам – доклад Сорокина А.В. о расширении оснований применения механизма проектного финансирования путем пересмотра оснований для привлечения средств участников долевого строительства в качестве антикризисной меры, а также о механизмах стимулирования спроса на проектное финансирование.

По возврату к рассмотрению вопроса поэтапного раскрытия эскроу-счетов не было единого мнения: по мнению Путимцевой О.Н. для устойчивости проектов эскроу-счета поэтапно раскрывать нельзя, по мнению Преображенского В.И. можно попробовать рассмотреть поэтапное раскрытие эскроу-счетов в части только инженерной и социальной инфраструктуры.

В дебатах приняли участие Гарипов Р.Р., Путимцева О.Н., Пономарев И.В. и Преображенский В.И.

РЕШИЛИ:

1.1. Утвердить состав экспертов Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России с учетом озвученных изменений (Приложение №1 к Протоколу).

1.2. Утвердить кандидатуру Путимцевой Ольги Николаевны в качестве Руководителя экспертной рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России.

2. В рамках рассмотрения 2-го вопроса направить следующее предложение Комиссии в Минстрой России для получения обратной связи и далее обсудить его в рамках работы Комиссии:

«2.1. Рекомендовать Минстрою России совместно с АО «ДОМ.РФ» инициировать внесение изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Закон 214-ФЗ, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также иные нормативно-правовые акты, предусматривающие фиксацию и включение в ДДУ (на этапе строительства МЖК)/ДКП (после ввода МЖК в эксплуатацию) выкупной стоимости земельных участков, не превышающей размера выкупной стоимости таких земельных участков, устанавливаемых для граждан¹.

2.2. Рекомендовать Минстрою России инициировать:

- внесение изменений в условия правил программы «Стимул», обеспечивающих гарантированное предоставление части средств бюджета для проектов ИЖС, при этом отбор проектов для софинансирования производить отдельно для проектов ИЖС и отдельно для проектов МКД, либо скорректировать коэффициенты с учетом объема жилья в МЖК;

- обеспечить выделение дополнительного финансирования программы «Стимул» на цели ИЖС за счет средств федерального бюджета.

2.3. Рекомендовать Минстрою России инициировать внесение изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации и законы субъектов Российской Федерации в части распространения положений законодательства об инвестиционных налоговых вычетах по налогу на прибыль организаций на расходы застройщиков по строительству объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры при реализации проектов комплексного развития территорий, предусматривающих ИЖС.

2.4. Рекомендовать Минстрою России совместно с АО «ДОМ.РФ» инициировать внесение изменений в Федеральный закон от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» в части исключения обязательств застройщиков, осуществляющих комплексное развитие территорий, включающих в себя в т.ч. строительство МЖК, по реализации жилых помещений (жилых домов) по цене, уменьшенной на размер планируемого возмещения затрат.

2.5. Рекомендовать Минстрою России совместно с Субъектами РФ внести изменения в нормативы по проектированию в части удаленности МЖК от объектов социальной инфраструктуры».

3.1. Рекомендовать Минстрою России инициировать утверждение постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающего неприменение положений частей 13, 15-19 статьи 29 151-ФЗ по отношению к микропредприятиям, относящимся к строительной отрасли (ОКВЭД: 41; 42; 43; 52; 55; 68; 71; 77; 86.90.4).

3.2. Рекомендовать инициировать запрос на получение разъяснений Банка России относительно применения положений 151-ФЗ в отношении заключенных с 01.09.2024 кредитных договоров на проектное финансирование жилищного строительства, в том числе необходимо:

3.2.1. подтвердить, что ограничения статьи 1 Федерального закона № 151-ФЗ, в рамках которых процентная ставка не может превышать установленную кредитным

¹ Особое мнение эксперта Комиссии Преображенского В.И. (Приложение №2 к Протоколу).

договором на дату его заключения Базовую ставку в процентах годовых, увеличенную на одну треть, но не более чем на четыре процентных пункта, распространяются на средневзвешенную процентную ставку, по которой начисляются проценты за пользование кредитом, и не распространяются на Базовую ставку, которая является одной из составляющих при расчете средневзвешенной процентной ставки;

3.2.2. подтвердить, что требование части 13 статьи 29 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» по уведомлению заемщика об изменении значения переменной процентной ставки применяется только в случае изменения включаемого в расчет процентной ставки числового значения переменной величины (ключевая ставка, RUONIA и пр.) в составе Базовой ставки и не распространяется на изменения средневзвешенной ставки по кредиту в результате изменения остатка ссудной задолженности и объема остатков на счетах эскроу.

3.3. представить разъяснения о механизме исполнения требования по уведомлению заемщика об изменении значения переменной процентной ставки (средневзвешенной процентной ставки) за 15 дней до начала его применения при изменении переменной составляющей (ключевой ставки Банка России) с учетом отсутствия возможности заблаговременно рассчитать размер переменной процентной ставки на определенную дату из-за специфики экономики кредитов проектного финансирования жилищного строительства:

- проценты начисляются в соответствии с рассчитываемой ежедневно средневзвешенной ставкой, в расчет которой включена величина ключевой ставки Банка России, действующая на дату расчета;

- график погашения при изменении значения переменной процентной ставки не меняется, поскольку погашение кредита (оплата процентов и основного долга) производится по факту завершения проекта строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

3.4. пояснить применение следующих требований статьи 1 Федерального закона № 151-ФЗ:

- Применяются ли требования статьи 1 к правам заемщика и обязанностям кредитора в случае, если заемщик имел статус микропредприятия в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – ЕРСМП) на дату заключения кредитного договора, но утратил его в период действия кредитного договора? Если не применяются, то с какой даты?

- Применяются ли требования статьи 1 к правам заемщика и обязанностям кредитора в случае, если заемщик не имел статус микропредприятия в ЕРСМП на дату заключения кредитного договора, но приобрел его в период действия кредитного договора? И если применяются, то по отношению к процентной ставке, действующей на дату заключения кредитного соглашения или на дату получения статуса микропредприятия?

- Применяются ли требования статьи 1 к правам заемщика и обязанностям кредитора в случае, если заемщик имел статус микропредприятия в ЕРСМП на дату заключения кредитного договора, утратил его в период действия кредитного договора и спустя время вновь приобрел статус микропредприятия? Если требования об ограничении роста процентной ставки применяются после повторного получения статуса микропредприятия, то по отношению к процентной ставке, действующей на какую дату?

3.5. пояснить, применяются ли требования статьи 1 к правам заемщика и обязанностям кредитора в случае, если в течение срока действия кредитного договора он был исключен из программы субсидирования? В случае применения просим пояснить, с какой даты требования статьи 1 распространяются на такие договоры: с даты заключения

кредитного договора или с даты прекращения действия программы субсидирования в отношении такого кредитного договора?

3.6. пояснить, с какой даты будут распространяться ограничения статьи 1 на кредитные договоры с микропредприятиями, соответствующими перечню отраслей, определенных Правительством Российской Федерации, заключенными в период с 01.09.2024 до даты вступления в силу нормативно-правового акта об утверждении исключаемых отраслей?

4. В рамках рассмотрения 4 и 5-го вопросов повестки заседания поддержать предложения Сорокина А.В., рекомендовать Минстрою России рассмотреть следующие предложения в целях поддержки развития строительства в регионах с низкой покупательской способностью:

4.1. для высокого уровня кредитоспособности смягчить требования к собственному участию застройщика с «более 15%» до «более 10%» от капитала проекта;

4.2. при оценке залогового имущества застройщика установить для банков-кредиторов максимальный размер «дисконта»;

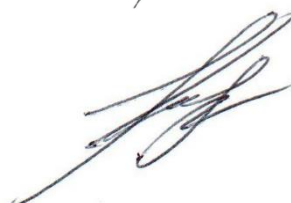
4.3. установить для кредитных организаций максимальное значение комиссии в связи с предоставлением проектного финансирования.

Руководитель Комиссии



Р.Р. Гарипов

**Ответственный секретарь
Общественного совета
при Минстрое России**



С.П. Кузьменко