

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

Комиссия по проектному финансированию

ПРОТОКОЛ № ОС-2025/З.К.14.1 (№1)

заседания Комиссии по проектному финансированию (далее – Комиссия)

Формат проведения – видеоконференцсвязь

г. Москва

20 мая 2025 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 при Минстрое России |
| <i>Члены Комиссии:</i> | | |
| 3 | ГАВРИЛОВ Илья Григорьевич | - Генеральный директор АО «Инвесттраст» |
| 4 | МАКСИМОВ Андрей Николаевич | - Председатель Комиссии по территориальному развитию, городской среде и инфраструктуре Общественной палаты Российской Федерации |
| 5 | РУЧЬЕВ Александр Валерьевич | - Президент Группы компаний «Основа», Председатель Совета Ассоциации «Национальное объединение производителей строительных материалов, изделий и конструкций» |
| <i>Эксперты Комиссии:</i> | | |
| 6 | АБАЛОВА Светлана Вячеславовна | - Финансовый директор ГК «Удача» |
| 7 | ГВОЗДЕВ Алексей Александрович | - Директор по технологическим присоединениям АО «РЭС» |
| 8 | МОРОЗ Антон Михайлович | - Вице-президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) |
| 9 | ПУТИМЦЕВА Ольга Николаевна | - Руководитель подразделения «Продукты проектного финансирования и кредитные продукты» АО «Банк ДОМ.РФ» |
| 10 | ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ Владислав Игоревич | - Исполнительный директор Клуба Инвесторов Москвы |

- 11 ФИДАРОВ
Вадим Валерьевич - Директор представительства АО «ТАМАК» в Москве, директор по работе с органами государственной власти Ассоциации деревянного домостроения

Приглашенные:

- 12 ЛОБУРЕЦ
Константин Дмитриевич - Секретарь Комиссии, куратор комиссий секретариата Общественного совета при Минстрое России
- 13 МЕЛЬНИКОВА
Ирина Павловна - Пресс-секретарь Общественного совета при Минстрое России
- 14 ГУБАЙДУЛЛИНА
Лия - Пресс-служба. Доверенное лицо Гарипова Р.Р.
- 15 ПАВЛОВА
Анжелика - Пресс-служба НОСТРОЙ

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Инструменты и условия финансирования ИЖС в рамках 186-ФЗ.
2. Технологии информационного моделирования (ТИМ) строительной отрасли.
3. Разработка инструментов снижения количества дополнительных (избыточных) комиссий и высоких ставок проектного финансирования.
4. Совершенствование инструментов стимулирования спроса на проектное финансирование в условиях высокой волатильности.

ЗАСЛУШАЛИ:

Обращение Гарипова Р.Р. с вступительным словом к участникам заседания Комиссии.

1. По 1-му вопросу повестки – доклад Путимцевой О.Н. об инструментах и условиях финансирования ИЖС в рамках 186-ФЗ.

В дебатах приняли участие Гвоздев А.А., Преображенский В.И. и Фидаров В.В.

Гвоздев А.А. поднял вопрос о необходимости отражения в договоре подряда возможности заказчиком воспользоваться институтом операционного строительного контроля в процессе индивидуального жилищного строительства.

Фидаров В.В. высказал также ряд предложений по уточнению закона 186-ФЗ, которые будут оформлены и в письменном виде направлены для рассмотрения и дальнейшего учета.

2. По 2-му вопросу повестки – доклад Путимцевой О.Н. о технологии информационного моделирования (ТИМ) строительной отрасли.

3. По 3-му вопросу повестки – доклад Мороза А.М. о разработке инструментов снижения количества дополнительных (избыточных) комиссий и высоких ставок проектного финансирования.

Фидаров В.В. высказался об актуальности поднятой в докладе темы. Он также предложил рассмотреть вопрос о поэтапной приемке работ и поэтапном раскрытии эскроу-счетов, в т.ч. в части ИЖС.

4. По 4-му вопросу – доклад Мороза А.М. о совершенствовании инструментов стимулирования спроса на проектное финансирование в условиях высокой волатильности.

РЕШИЛИ:

1. Рекомендовать Минстрою России совместно с АО «ДОМ.РФ» инициировать внесение изменений в Закон 186-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Градостроительный кодекс РФ, предусматривающие рассмотреть следующие предложения:

1.1. Исключение возможности регистрации права собственности заказчика на построенный дом на основании так называемой «дачной амнистии» (способ 2).

1.2. Детальное регулирование порядка сдачи-приемки построенного дома, ответственность заказчика в случае его уклонения от подписания передаточного акта, а также возможность и порядок привлечения сторонами договора подряда независимого строительного эксперта/технадзора заключение/акт которого будет иметь юридическую силу РНВ и являться основанием для выдачи уведомления о соответствии построенного дома, его постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности.

1.3. Предусмотреть в Законе 186-ФЗ по аналогии с Законом 214-ФЗ ограниченный перечень оснований одностороннего отказа заказчика и подрядчика от исполнения условий договора подряда (Приложение 1).

2. Принять к сведению информацию из доклада Путимцевой О.Н. по вопросу №2 повестки. В дальнейшем при рассмотрении данного вопроса пригласить к участию Викторова М.Ю. – руководителя Комиссии по цифровизации строительной отрасли и ЖКХ Общественного совета при Минстрое России.

3. Отметить, что текущая модель проектного финансирования создает избыточную нагрузку на застройщиков, сдерживает темпы строительства и ограничивает доступность жилья для населения. Необходимо осуществить снижение ставки проектного финансирования путем сокращения размера резервов для застройщиков-заемщиков, которые формируются в соответствии с Положением Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» до 1 процента для первой категории и до 2-5 процентов для второй.

3.1. В целях дополнительного снижения финансовой нагрузки необходимо установить верхнюю границу комиссий за услуги, связанные с проектным финансированием, а также для обеспечения прозрачности структуры таких комиссий целесообразно закрепить обязательства банков по предоставлению полной информации о структуре комиссий и их размерах на этапе заключения кредитного договора.

4. Отметить необходимость достижения максимальной доступности проектного финансирования для застройщиков, поскольку за 4 квартал 2024 года ставка по портфелю проектного финансирования все еще остается в два раза ниже средней ставки по корпоративному портфелю, которая составляет 18,7%, при этом в настоящее время все еще остается актуальной проблема избыточных требований со стороны банков в части собственного участия застройщиков в проектном финансировании.

В этой связи необходимо установить требование об обеспеченности собственными средствами заемщика с высоким уровнем кредитоспособности в размере 5-10%.

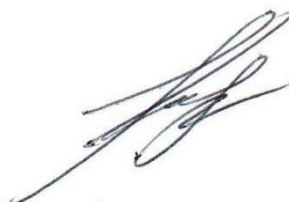
4.1. В настоящее время в условиях высокой волатильности необходимо рассмотреть вопрос об усилении мер государственного субсидирования недополученной банками прибыли, что позволит уменьшить влияние высокой ключевой ставки и на банки, и на застройщиков.

Руководитель Комиссии



Р.Р. Гарипов

**Ответственный секретарь
Общественного совета
при Минстрое России**



С.П. Кузьменко