

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

**Комиссия по проектному финансированию**

**ПРОТОКОЛ № ОС-2020/З.К.14.1 (№1)**

**заседания Комиссии по проектному финансированию (далее – Комиссия)  
Формат проведения – видеоконференцсвязь**

г. Москва

24 ноября 2023 г.

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

- |                           |                                    |   |
|---------------------------|------------------------------------|---|
| 1                         | ГАРИПОВ<br>Рифат Рузилевич         | - руководитель Комиссии по проектному финансированию, Управляющий директор ООО Группа компаний «Первый Трест»   |
| 2                         | КУЗЬМЕНКО<br>Светлана Петровна     | - помощник Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, ответственный секретарь Общественного совета                        |
| <i>Члены Комиссии:</i>    |                                    |   |
| 3                         | РУЧЬЕВ<br>Александр Валерьевич     | - Президент Группы компаний «Основа», Председатель Совета Ассоциации «Национальное объединение производителей строительных материалов, изделий и конструкций» |
| 4                         | МАКСИМОВ Андрей<br>Николаевич      | - Председатель Комиссии по территориальному развитию, городской среде и инфраструктуре Общественной палаты Российской Федерации                               |
| <i>Эксперты Комиссии:</i> |                                    |   |
| 5                         | АБАЛОВА Светлана<br>Вячеславовна   | - Финансовый директор ГК «Удача»  |
| 6                         | БАХМУТОВ Андрей<br>Евгеньевич      | - Вице-президент – директор подразделения «Корпоративные продукты и государственные программы» АО «Банк ДОМ.РФ»   |
| 7                         | ВИНОГРАДОВ Иван<br>Сергеевич       | - Управляющий директор Блока ИЖС ГК «Самолет»   |
| 8                         | ГВОЗДЕВ Алексей<br>Александрович   | - Директор по технологическим присоединениям АО «РЭС»   |
| 9                         | ПОЛЯНСКАЯ<br>Екатерина Геннадьевна | - Руководитель Института развития правового общества (ИРПО)   |

- 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 САВЧУК Анастасия Эдуардовна - Заместитель директора департамента - начальник управления нормативного и методического обеспечения Правового департамента Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ). Доверенное лицо Мороза А.М.
- 13 СОЛОН Антон Борисович - Секретарь Комиссии по вопросам индустрии строительных материалов, технологий и промышленному строительству Общественного совета при Минстрое России. Доверенное лицо Ручьева А.В.
- 14 ЛОБУРЕЦ Константин Дмитриевич - куратор комиссий секретариата Общественного совета
- 15 РОДИОНОВА Дина Александровна - Руководитель направления «Корпоративные продукты и государственные программы» АО «Банк ДОМ.РФ». Доверенное лицо Бахмутова А.Е.

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Рассмотрение проекта Положения о Комиссии по проектному финансированию.
2. Утверждение Плана работы Комиссии по проектному финансированию на 2023-2024 г.г.
3. Утверждение состава экспертов Комиссии по проектному финансированию.
4. Утверждение руководителей Рабочих групп Комиссии по проектному финансированию. Назначения секретаря Комиссии по проектному финансированию.
5. Предложения по совершенствованию законодательства и мер поддержки застройщиков в области комплексного развития территорий (КРТ).

**ЗАСЛУШАЛИ:**

1. Обращение Гарипова Р.Р. с приветственным словом к участникам заседания Комиссии. Рифат Рузилевич предложил рассмотреть первым пятый вопрос.

2. По 5-му вопросу – доклад Бахмутова А.Е. о предложениях по совершенствованию законодательства и мер поддержки застройщиков в области комплексного развития территорий (КРТ).

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

3. По 2-му вопросу повестки – Гарипова Р.Р.

4. По 3-му вопросу – выступления Гарипова Р.Р.

5. По 4-му вопросу – выступления Гарипова Р.Р.

Новому составу Комиссии предложено рассмотреть вопрос о создании при Комиссии двух экспертных рабочих групп, а также утвердить кандидатуры руководителей экспертных рабочих групп и назначить секретаря Комиссии.

### **РЕШИЛИ:**

1. В рамках рассмотрения 5-го вопроса повестки заседания поддержать предложения Бахмутова А.Е.:

1.1. рекомендовать Минстрою России инициировать внесение следующих изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997; 2011, № 1, ст. 19; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4562, 4592; № 49, ст. 7027; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7615; 2013, № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4260; № 48, ст. 6637; 2015, № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3369; № 29, ст. 4342, 4351; 2016, № 1, ст. 25; № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3890; 2018, № 1, ст. 39, 90; 2019, № 49, ст. 6960; 2020, № 17, ст. 2725; 2021, № 1, ст. 33; 2022, № 1, ст. 45) (далее – ФЗ-161), которые позволят снять ограничения на залог прав по договору о КРТ и договору аренды земельного участка:

1.1.1. Часть 9 статьи 68 ГрК РФ дополнить словами «, за исключением случаев, предусмотренных статьей 71 настоящего Кодекса».

1.1.2. Часть 10 статьи 68 ГрК РФ дополнить словами «, за исключением передачи своих прав по договору в соответствии со статьей 71 настоящего Кодекса».

1.1.3. Дополнить статьей 71 ГрК РФ следующего содержания:

«Статья 71. Основания и особенности передачи в залог прав по договору о комплексном развитии территории

1) В целях исполнения обязательств по договору комплексного развития территории (далее в настоящей статье также - договор) лицо, заключившее договор, вправе привлекать на цели финансирования затрат в рамках исполнения обязательств по договору о комплексном развитии территории целевой(ые) кредит(ы), предоставляемый(ые) кредитной организацией (далее в настоящей статье – целевой кредит), обязательства заемщика по которому(ым) могут быть обеспечены залогом прав по договору.

2) При передаче в залог в качестве обеспечения обязательств по целевому кредиту прав по договору одновременно передаче в залог подлежит право аренды земельного участка, предоставленного в соответствии с земельным законодательством лицу, заключившему договор.

Условия договора залога прав по договору, в соответствии с которыми в залог передаются права по договору, без одновременной передачи в залог прав аренды

земельного участка, предоставленного в соответствии с земельным законодательством лицу, заключившему договор, являются ничтожными.

3) В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения лицом, заключившим договор, своих обязательств по целевому кредиту кредитная организация может обратиться с иском о взыскании на предмет залога.

Обращение с иском о взыскании на предмет залога осуществляется путем:

- продажи предмета залога другому лицу, соответствующему требованиям, установленным частью 6 статьи 69 настоящего Кодекса, на торгах;

- передачи предмета залога юридическому лицу, определенному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. В случае такой передачи к указанному юридическому лицу одновременно переходят права и обязанности по целевому кредиту;

- оставления кредитной организацией предмета залога за собой и передачи таких прав и имущества дочернему обществу кредитной организации.

4) В срок не позднее двух месяцев со дня передачи предмета залога дочернему обществу банка, юридическому лицу, определенному Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием или победителю торгов по результатам торгов между органом государственной власти или органом местного самоуправления и лицом, указанным в пунктах 1-3 части 3 настоящей статьи, заключается соглашение о замене лица по договору и договору аренды земельного участка, заключенному в соответствии с земельным законодательством.

При заключении указанного в настоящей части соглашения не допускается изменение условий договора в части обязательств сторон, при этом срок исполнения обязательств по договору продлевается на 6 месяцев.»

1.1.4. Внести в часть 3 статьи 3 ФЗ-161 следующие изменения:

а) пункт 1.5 дополнить словами «, а также в случае, установленном статьей 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключает соглашение о замене лица по такому договору или проводит торги, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации»;

б) пункт 3.5 дополнить словами «, а также в случае, установленном статьей 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключает соглашение о замене лица по такому договору аренды земельного участка»;

1.1.5. В пункте 1.1 части 1 статьи 12.2 ФЗ-161 после слов «о комплексном развитии незастроенной территории» дополнить словами «, а также заключение соглашения о замене лица по такому договору аренды земельного участка».

1.1.6. Дополнить статью 16.10 ФЗ-161 частью 10 в следующей редакции:

«10. Передача в залог прав по договору о комплексном развитии незастроенной территории и договору аренды земельного участка или земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей предусмотренных настоящей частью.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения лицом, заключившим договор о комплексном развитии незастроенной территории, своих обязательств по целевому кредиту перед кредитором, кредитная организация по согласованию с единым институтом развития принимает решение о передаче предмета залога дочернему обществу кредитной организации или о продаже такого предмета залога на торгах с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.»

1.2. Рекомендовать Минстрою России инициировать внесение следующих изменений в ГрК:

1.2.1. Установить в ГрК закрытый перечень оснований и перечень допустимых отклонений, при несоблюдении которых исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе отказаться от договора о КРТ в одностороннем порядке, и запрет на односторонний отказ от договора о КРТ исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления по иным основаниям.

1.2.2. Дополнить обязательные для включения существенные условия договора КРТ, указанные в статье 68 ГрК, следующими условиями:

(а) сроками исполнения обязательств органов исполнительной власти;

(б) мерами ответственности органов исполнительной власти (например, фиксированная неустойка);

(в) порядком переноса сроков исполнения обязательств сторон в случае наступления особых обстоятельств, перечень которых зафиксирован в договоре КРТ;

(г) порядком переноса срока выполнения обязательств одной стороны при невыполнении другой стороной своих обязательств (при наличии зависимости между сроками выполнения обязательств).

1.2.3. Привести порядок согласования документов территориального планирования при заключении договора КРТ по инициативе правообладателя и его исполнении (в том числе внесение изменений в документы территориального планирования) в соответствие с порядком, предусмотренным для договора КРТ, заключенного на торгах, распространив их действие на порядок заключения договора КРТ в соответствии со статьей 70 ГрК.

1.2.4. Сократить срок внесения изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа до срока - не более тридцати дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

1.3. Рекомендовать Минстрою России инициировать внесение изменений в НПА, регламентирующие порядок изъятия имущества, и предусмотреть сокращение сроков на изъятие имущества и сокращение процессуальных сроков рассмотрения исков об оспаривании решения о КРТ и/или изъятии имущества, в том числе порядок выделения вопроса о размере возмещения за изымаемое имущество в отдельное производство.

1.4. Рекомендовать Минстрою России разработать и утвердить общие федеральные требования / порядок межведомственного взаимодействия заключения договоров КРТ и исполнения условий КРТ с участием органов исполнительной власти.

1.5. Рекомендовать Минстрою России совместно с АО «ДОМ.РФ» инициировать разработку и утверждение программы субсидирования инфраструктурных затрат для проектов, где доля таких затрат в бюджете проекта существенна.

1.6. Вернуться к рассмотрению вопроса 5 повестки в 1 кв. 2024 г. с учетом обсуждений законопроекта в Государственной Думе. Внести соответствующее изменение в План работы Комиссии на 2024 год.

2. В рамках рассмотрения 1-го вопроса повестки заседания:

2.1. Утвердить Положение о Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России (Приложение №1 к настоящему Протоколу).

3. В рамках рассмотрения 2-го вопроса повестки заседания:

3.1. Утвердить План работы Комиссии на 2023-2024 г.г. с учетом предлагаемых изменений (Приложение №2 к настоящему Протоколу).

4. В рамках рассмотрения 3-го вопроса повестки заседания:

4.1. Утвердить состав экспертов Комиссии по проектному финансированию (Приложение №3 к настоящему Протоколу).

5. В рамках рассмотрения 4-го вопроса повестки заседания:

5.1. создать при Комиссии экспертную рабочую группу по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли. Утвердить кандидатуру Бахмутова Андрея Евгеньевича в качестве Руководителя данной экспертной рабочей группы;

5.2. создать при Комиссии экспертную рабочую группу по рассмотрению проблемных вопросов в сфере проектного финансирования строительной отрасли. Утвердить кандидатуру Мороза Антона Михайловича в качестве Руководителя данной экспертной рабочей группы;

5.3. руководителям экспертных рабочих групп предоставить до конца 2023 года секретарю Комиссии персональный состав экспертных рабочих групп для утверждения руководителем Комиссии;

5.4. Назначить секретарем Комиссии по проектному финансированию Лобурца Константина Дмитриевича.

**Руководитель Комиссии**



**Р.Р. Гарипов**

**Ответственный секретарь  
Общественного совета  
при Минстрое России**



**С.П. Кузьменко**