

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРАВЛЕНИЯ
ОМОР "РОССИЙСКИЙ СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ"**

г. Москва

17 ноября 2020 г

Заслушав и обсудив доклад председателя Комитета РСС по нормотворчеству, председателя Совета Фонда «Клуб инвесторов Москвы» Сороки Олега Иосифовича, выступления заместителя председателя Комитета Совета Федерации по экономической политике Русских Алексея Юрьевича и Министра строительства и ЖКХ Российской Федерации строительства и ЖКХ Российской Федерации Файзуллина Ирека Энваровича, информацию заместителя Председателя Правительства Республики Бурятия по развитию инфраструктуры Луковникова Евгения Валентиновича, заместителя министра строительства Самарской области Урусовой Анны Владимировны и сообщения участников заседания,

Правление ОТМЕЧАЕТ СЛЕДУЮЩЕЕ:

В течение ряда последних лет вопросы влияния на строительную отрасль изменений в российском законодательстве в части, касающихся долевого строительства многоквартирных домов, неоднократно обсуждались на заседаниях Правления РСС (постановления Правления от 15.02.2018, 04.10.2018, 06.02.2019, 22.03.2019, протокольное решение совместного совещания РСС, НОСТРОЙ и Комитета ТПП по предпринимательству в сфере строительства с участием руководителей Республики Татарстан 21.06.2019).

В ходе этих заседаний подчёркивалась настоятельная необходимость доработки действующих и находящихся в разработке законодательных актов с учётом мнения строительного сообщества. Эксперты РСС принимали активное участие в деятельности рабочих групп при органах законодательной и исполнительной власти различного уровня по вопросам совершенствования нормативно-правовой базы финансирования строительства.

Объём предложения на рынке жилья, возводимого по схеме проектного финансирования с использованием счетов эскроу, за прошедший год продемонстрировал положительную динамику. Зафиксировано увеличение объема практически в два раза — 3,5 млн кв. м против 1,8 млн кв. м в октябре 2019 года. Согласно статистическим данным, по состоянию на 2 ноября текущего года в России с применением счетов эскроу строится 43,9 млн кв.

м многоквартирного жилья (44% всего строительства), что лишь на 4,6 млн кв. м меньше, чем площадь строительства по старым правилам долевого строительства.

Вместе с тем, по мнению Правления, существует ряд негативных факторов, оказывающих сдерживающее влияние на повсеместный переход отрасли на проектное финансирование. К ним, в частности, относятся:

- высокая процентная ставка заемных средств, а также внесение собственных средств застройщика в полном объеме до открытия кредитной линии банка;

- требования банков об обязательном соблюдении темпов (плана) продаж с сохранением графиков финансирования;

- использование при начислении процентов по выданным кредитам только отдельных проектов по компаниям, созданным для реализации данных проектов, а не всех проектов по группе компаний;

- долгий финансовый анализ документов, до 6 месяцев, и отсутствие регламентирования на законодательном уровне объема, запрашиваемых банком документов;

- другие, касающиеся комплексного развития территорий.

Так же, по данным члена Правления Е.В.Басина, отмечается существенное удорожание квадратного метра жилья, возводимого по программам проектного финансирования, сдерживающее спрос на первичном рынке.

Правление ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять во внимание информацию Русских А.Ю., Стасишина Н.Е., Луковникова Е.В., Урусовой А.В., Сороки О.И.;

2. Обратиться в Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации и Центральный банк Российской Федерации с предложением совместно с бизнес-сообществом разработать и внедрить стратегию полноценного цифрового программного обеспечения взаимодействия банка и застройщика, а также прохождения всех процессов анализа и одобрения внутри банковских структур в целях сокращения сроков рассмотрения заявок на проектное финансирование;

3. Рекомендовать заинтересованным участникам строительного рынка продолжить работу с ЦБ РФ по смягчению регуляторной политики проектного финансирования застройщиков жилья, в том числе по предложениям, которые

не были учтены при корректировке Указания ЦБ РФ от 28.06.2017 № 590-П (ред.от 16.10 2019).

4. Поддержать инициативу Председателя Общественного Совета при Минстрое России Степашина С.В. о необходимости упрощения и унификации процедуры кредитования низкомаржинальных застройщиков;

5. Обратиться в Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации:

- рассмотреть предложения строительного сообщества по урегулированию отдельных норм действующего законодательства, необходимость которых возникла исходя из практической реализации строительных проектов по схеме счетов эскроу;

- внедрить практику ежеквартальных совещаний с участием экспертов РСС по отдельным нормам действующего гражданского и градостроительного законодательства, в том числе с учетом специфики законодательства субъектов РФ и его правоприменения, где имеются различия в их толковании банками и застройщиками;

- после перехода подавляющего числа проектов на проектное финансирование и анализа результатов данного процесса вернуться к обсуждению вопроса поэтапного раскрытия счетов эскроу;

- в превентивном порядке совместно с ЦБ РФ с участием экспертного сообщества начать проработку финансово-правовых условий кредитования, обеспечивающих в должной мере перезапуск и реализацию проектов комплексного развития территорий, а также проектов ИЖС.

6. Принять к сведению, что для решения проблемы дефицита кадров АО «Дом.РФ» запустило бесплатную программу подготовки специалистов по проектному финансированию «Проект Ф» - на стыке направлений по финансам, экономике и строительству. Предложить руководству специализированных ВУЗов (МГСУ и финансовые ВУЗы) рассмотреть возможность внедрения аналогичных программ дополнительного профессионального образования, направленных на подготовку финансовых менеджеров по проектному финансированию.

7. Поддержать предложение Басина Е.В. о создании под его руководством рабочей группы экспертов РСС и Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ для сравнительного анализа цены квадратного метра жилья, возводимого с применением проектного и долевого финансирования, с разбивкой по субъектам Российской Федерации и основным типам жилья. Просить Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации и Министерство промышленности и торговли Российской Федерации направить своих представителей в данную группу.

8. **Принять** в члены Российского Союза строителей следующие организации:

- НИЦ «Строительство»;
- ООО «Гипрогорпроект»

9. **Исключить** из Российского Союза строителей следующие организации:

- ОАО «ЦЭР» - на основании заявления;
- ОАО «ДСК-1» - в связи со сменой собственника;
- Московский колледж архитектуры и градостроительства – за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;
- ООО «Реставрация Н» - в связи с ликвидацией предприятия;
- АО «Промэлектромонтаж – СТН» - в связи с ликвидацией предприятия;

10. Совет РСС провести в заочном формате. Материалы к заседанию Совета направить его членам до 10.12.2020.

11. Правление выражает благодарность заместителю председателя Комитета Совета Федерации по экономической политике Русских Алексею Юрьевичу, Министру строительства и ЖКХ Российской Федерации Файзуллину Иреку Энваровичу, заместителю Председателя Правительства Республики Бурятия по развитию инфраструктуры Луковникову Евгению Валентиновичу, заместителю министра строительства Самарской области Урусовой Анне Владимировне, председателю Совета Фонда «Клуб инвесторов Москвы» Сороке Олегу Иосифовичу за участие в работе Правления.

12. Дирекции РСС разместить данное Постановление на сайте РСС.

Президент ОМОР РСС



В.А.Яковлев