

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

КОМИССИЯ ПО ВОПРОСАМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ № ОС-2020/З.К.9.2

г. Москва

«10» декабря 2020 года

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- | | |
|--|--|
| 1. Бетин
Олег Иванович | - Заместитель Председателя Общественного совета, Руководитель Комиссии |
| 2. Кузьменко Светлана
Петровна | - Помощник министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России |
| Члены Комиссии | |
| 3. Дедюхин
Владимир Анатольевич | - Первый вице-президент Российского Союза строителей |
| 4. Косарева
Надежда Борисовна | - Президент Фонда «Институт экономики города» |
| 5. Котровский
Дмитрий Михайлович | - Председатель Комитета по строительству «ОПОРЫ РОССИИ» |
| 6. Разворотнева
Светлана Викторовна | - Исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» |

Представители Минстроя России

- | | |
|------------------------------------|---|
| 7. Корниенко
Ольга Владимировна | - Директор Департамента жилищной политики Минстроя России |
|------------------------------------|---|

Эксперты Комиссии

- | | |
|--|---|
| 8. Баннов
Андрей Николаевич | - Руководитель проекта Дом ТехноНИКОЛЬ |
| 9. Башкарев
Владимир
Александрович | - Генеральный директор Ассоциации СРОС «Строители Липецкой области» |

- | | | | |
|-----|---------------------------------------|---|--|
| 10. | Буйнов
Юрий Юрьевич | - | Президент Регионального Союза Строителей Самарской области |
| 11. | Иванов
Антон Александрович | - | Генеральный директор АО «Белгородская ипотечная корпорация» |
| 12. | Кабанов
Александр
Александрович | - | Генеральный директор ООО «Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт «Севзапинжтехнология» |
| 13. | Копица
Владислав Николаевич | - | Ассоциация деревянного домостроения, OpenVillage |
| 15. | Кудряшов
Александр Витальевич | - | И.о. директора Департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области |
| 16. | Молчанова
Анна Анатольевна | - | Национальный кровельный союз, эксперт НОПСМ |
| 17. | Новоселов
Виктор Анатольевич | - | Президент Союза Проектировщиков России |
| 18. | Пороцкий
Константин Юрьевич | - | Заместитель председателя Комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья |
| 19. | Руденко
Дмитрий Викторович | - | Вице-президент Группы компаний «Сегежа», руководитель дивизиона «Домостроение» |
| 20. | Тужилин
Дмитрий Николаевич | - | Заместитель генерального директора компании Полиметалл (Полиметалл-М) |
| 21. | Тишков
Василий Вадимович | - | Председатель Комитета РСС по малоэтажному жилищному строительству |
| 22. | Тучков
Владимир Васильевич | - | Председатель Комитета РСС по взаимодействию со странами ближнего и дальнего зарубежья |
| 23. | Фидаров
Вадим Валерьевич | - | Директор по работе с государственными органами Ассоциации Деревянного Домостроения |
| 24. | Хабелашвили
Шота Георгиевич | - | Председатель Комитета РСС по инновационным энергоэффективным строительным материалам, генеральный директор АО «Мосстрой-31» |
| 25. | Хромов
Алексей Александрович | - | Председатель комитета РСС по полимерным материалам |
| 26. | Мытарев Сергей
Анатольевич | - | Президент Общероссийского межотраслевого объединения работодателей «Союз сельских строителей России», Руководитель Экспертной рабочей группы |
| 27. | Побережский Григорий
Волькович | - | Генеральный директор ООО «Объединение» Алтайагрожилстрой» |

28. Яхьяев Владимир Андреевич - Исполнительный директор Трест «Переяславльстрой»
29. Бахитов Тархен Амандыкович - Генеральный директор АО «Сельский дом»

Приглашенные участники

30. Школьников Андрей Константинович - Референт Российского союза строителей
31. Арабинский Максим Сергеевич - Помощник генерального директора АО "БИК" (Белгород)
32. Коваленко Александр Викторович - Исполнительный директор АО "БИК" (Белгород)
33. Шкопинский Игорь Владимирович - Вице-Президент Союза проектировщиков России.
34. Рогозин Константин Владимирович - Генеральный директор ООО «СТРОЙБЕЗПОТЕРЬ»
35. Комлик Олег Геннадьевич - Представитель Банка АО «ДОМ.РФ»
36. Мищенко Валерий Владимирович - Председатель совета директоров «Kaskad Family»
37. Басина Виолетта Аркадьевна - Руководитель комитета РСС о взаимодействии застройщиков и собственников жилья
38. Шафиров Леонид Александрович - Заместитель Комиссии по территориальному развитию и местному самоуправлению Общественной палаты РФ

Аппарат Комиссии

39. Любимов Сергей Юрьевич - Исполнительный секретарь Комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства

Всего в заседании приняло участие 49 представителей экспертного сообщества.

Повестка заседания:

- Вопрос 1:** О мерах по развитию комплексного индустриального строительства индивидуальных жилых домов.
- Вопрос 2:** Обсуждение предложений по законодательному регулированию управления территорией и объектами общего пользования в комплексах индивидуальной жилой застройки.

Вопрос 3: Об утверждении экспертов и экспертных рабочих групп при Комиссии по индивидуальному жилищному строительству

В рамках рассмотрения 1-го вопроса выступили: Бетин О.И., Дедюхин В.А., Иванов А.А., Басина В.А.

В обсуждении приняли участие: Комлик О.Г., Тишков В.В., Корниенко О.В., Мищенко В.В.

Решили:

1. Принять предложения (Приложение к протоколу) экспертной группы Комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС).

2. С учетом опыта Белгородской, Пензенской, Липецкой и других областей для ускорения развития комплексного индустриального строительства ИЖС рекомендовать субъектам Российской Федерации:

2.1. Разработать программы развития ИЖС, в которых предусмотреть комплексное развитие территорий, где совместно с объектами индустриального строительства ИЖС могут быть предусмотрены мало-, средне-, многоэтажные жилые дома, а также необходимые согласно нормативов инженерные и социальные объекты;

2.2. Создание специальных структур государственного или муниципальных заказчиков для формирования площадок под комплексную застройку территорий и обеспечение их тепло-, энергоресурсами, объектами водоснабжения, водоотведения и благоустройства;

2.3. Рассмотреть принятие региональных и муниципальных нормативных правовых актов необходимых для эффективной работы создаваемых структур регионального (муниципальных) заказчиков по комплексному индустриальному строительству объектов ИЖС с учетом сложившейся практики вышеуказанных субъектов Российской Федерации и других регионов.

3. Обратиться в Минстрой России о необходимости ускорения принятия Федеральной программы развития ИЖС, в которой необходимо предусмотреть все меры поддержки для комплексного индустриального развития ИЖС аналогично тем, которые приняты для индустриального многоквартирного жилищного строительства, включая низкомаржинальные объекты.

4. Рекомендовать Минстрою России рассмотреть целесообразность организации на федеральном уровне оператора, например, на базе банка АО «Дом.РФ» с целью:

4.1. Управления Единой федеральной специализированной интернет-платформой с указанием всего комплекса данных о земельных участках для учета, систематизации, контроля и планирования;

4.2. Учета и анализа региональных программ по развитию ИЖС и выделенных площадок под комплексное индустриальное строительство ИЖС;

4.3. Рассмотрения банком АО «Дом.РФ» возможности передачи субъектам Российской Федерации земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для комплексной жилой застройки;

4.4. Ведения учета профессиональных застройщиков ИЖС с учетом данных регионов;

4.5. Ведения учета и регистрации типовых объектов индустриального строительства ИЖС;

4.6. Организации мониторинга рынка индустриального ИЖС.

5. Предложить Минстрою России для создания более благоприятных условий по развитию ИЖС выйти с инициативой по внесению изменений в федеральное законодательство согласно предложению экспертного сообщества (Приложение к протоколу).

6. Отметить, что решение Комиссии по вопросам ИЖС, принятое на заседании 10.09.2020 «О рассмотрении проекта ЖК «Омакульма-Аннино» в качестве одного из возможных пилотных проектов для практической отработки механизмов кредитования индустриальных проектов ИЖС», в настоящее время выполнено. В банке АО «Дом.РФ» была создана специальная группа, которая совместно с застройщиками проекта, членами и экспертами Комиссии по вопросам ИЖС были разработаны и реализованы на практике механизмы ипотечного кредитования объекта с использованием эскроу счетов и проектного финансирования застройщика.

7. Принять к сведению, банком АО «Дом.РФ» на основании практического опыта была разработана модель финансирования и осуществлен запуск нового продукта «Проектное финансирование и ипотека на ИЖС».

8. Считать целесообразным использовать разработанную банком АО «Дом.РФ» модель «Проектное финансирование и ипотека на ИЖС» для кредитования проектов комплексной индустриальной застройки ИЖС и другими кредитными организациями во всех субъектах Российской Федерации.

9. В рамках предложения по подготовке и реализации пилотных проектов с использованием Ипотечного продукта от Банка АО «ДОМ.РФ» (далее – Ипотечный продукт) рекомендовать экспертным рабочим группам Комиссии включить в план своей работы на 2021 год следующие мероприятия:

9.1. Совместно с профильными подразделениями Минстроя России, Банком АО «ДОМ.РФ», Российским Союзом строителей, профильными ассоциациями производителей конструкций, а также предприятиями - производителями членами Российского Союза строителей, рассмотреть вопрос о подготовке документации, необходимой для аккредитации технологий строительства, соответствующих требованиям программы развития индивидуального и малоэтажного строительства в Российской Федерации.

9.2. Рассмотреть вопрос о подготовке документации, необходимой для аккредитации поставщиков Типовых домокомплектов, как полного набора конструкций, материалов и комплектующих для строительства ИЖС на условиях «под чистовую отделку», соответствующих требованиям Ипотечного продукта

9.3. Рассмотреть вопрос о возможности обеспечения практической отработки модели финансирования строительства объектов ИЖС с использованием Ипотечного продукта в рамках проекта «Омакульма - Аннино», (Ленинградская область, г.п. Аннино) с использованием Типовых домокомплектов, технологий и поставщиков, аккредитованных по п.9.1 и 9.2.

9.4. Рассмотреть вопрос о возможности обеспечения отработки модели финансирования строительства объектов ИЖС с использованием Ипотечного продукта в рамках проектов, реализуемых на территории коттеджных посёлков, а также в границах застроенных территорий на территории нескольких субъектов Российской Федерации, в т.ч. Московская область, Республика Крым и другие субъекты Российской Федерации.

9.5. Рассмотреть вопрос о возможности обеспечения отработки проекта создания мини-ДСК по изготовлению крупнопанельных энергоэффективных конструкций для строительства в рамках государственных программ малоэтажного строительства (в том числе ИЖС) на территории Самарской области.

10. По мере готовности вопросов, указанных в пунктах 9.1 – 9.5, выносить их на рассмотрении Комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства Общественного совета при Минстрое России

В рамках рассмотрения 2-го вопроса выступили: Косарева Н.Б., Мищенко В.В.

В обсуждении приняли участие: Бетин О.И., Корниенко О.В., Пороцкий К.Ю., Басина В.А., Мытарев С.А., Иванов А.А.

Решили:

1. Предложить Минстрою России включить в план законопроектной деятельности на 2021 год разработку проекта федерального закона, направленного на создание малоэтажных жилых комплексов и управление такими комплексами некоммерческими объединениями граждан, в том числе формирование общего имущества в малоэтажных жилых комплексах и управление таким общим имуществом, а также привлечь к разработке указанного проекта федерального закона заинтересованных членов Комиссии.

В рамках рассмотрения 3-го вопроса выступили: Бетин О.И., Любимов С.Ю., Дедюхин В.А.

Решили:

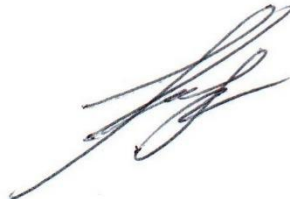
1. Утвердить руководителем экспертной рабочей группы по вопросам развития индустриального способа ИЖС (далее – Экспертная группа) Дедюхина Владимира Анатольевича – члена Общественного совета при Минстрое России, Первого вице-президента Российского Союза Строителей.
2. Рекомендовать руководителю Экспертной группы Дедюхину В.А. создать временные подгруппы для решения точечных задач ИЖС.
3. Ввести в состав экспертной рабочей группы по вопросам развития индустриального способа ИЖС Фидарова Вадима Валерьевича – Директора по работе с государственными органами Ассоциации Деревянного Домостроения.
4. Руководителю экспертной рабочей группы по вопросам развития индустриального способа строительства ИЖС Дедюхину В.А. провести рабочую встречу с Шафировым Л.А (заместителем Комиссии по территориальному развитию и местному самоуправлению Общественной палаты Российской Федерации), подавшим заявление о включении его кандидатуры в состав Экспертной группы

Руководитель Комиссии



О.И. Бетин

Ответственный секретарь Общественного
совета при Минстрое России



С.П. Кузьменко