

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

**КОМИССИЯ ПО ВОПРОСАМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ № ОС-2021/З.К.9.4**

пос. Доброград,  
Ковровский район,  
Владимирская область

«22» апреля 2021 года

**ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 1. Бетин<br>Олег Иванович         | - Заместитель Председателя Общественного совета, Руководитель Комиссии   |
| 2. Кузьменко Светлана<br>Петровна | - Помощник министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России |

**Члены Комиссии**

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 3. Дедюхин<br>Владимир Анатольевич  | - Первый вице-президент Российского Союза строителей            |
| 4. Косарева<br>Надежда Борисовна    | - Президент Фонда «Институт экономики города» (по доверенности) |
| 5. Котровский<br>Дмитрий Михайлович | - Председатель Комитета по строительству «ОПОРЫ РОССИИ»         |
| 6. Ручьев<br>Александр Валерьевич   | - Председатель Совета Ассоциация НОПСМ                          |

**Члены Общественного совета при Минстрое России**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 7. Басин<br>Ефим Владимирович | - Руководитель Комиссии по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и ЖКХ |
|-------------------------------|--|

**Эксперты Комиссии**

- |  |   |
|--|---|
| 8. Башкарев<br>Владимир<br>Александрович | - Генеральный директор Ассоциации СРОС «Строители Липецкой области» |
|--|---|

- |     |                                       |   |  |
|-----|---------------------------------------|---|--|
| 9.  | Иванов<br>Антон Александрович         | - | Генеральный директор АО «Белгородская ипотечная корпорация»  |
| 10. | Кабанов<br>Александр<br>Александрович | - | Генеральный директор ООО « Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт «Севзапнжтехнология»                                  |
| 11. | Мытарев<br>Сергей Анатольевич         | - | Президент Общероссийского межотраслевого объединения работодателей «Союз сельских строителей России», Руководитель Экспертной рабочей группы |
| 12. | Новоселов<br>Виктор Анатольевич       | - | Президент Союза проектировщиков России   |
| 13. | Пороцкий<br>Константин Юрьевич        | - | Заместитель председателя Комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья   |
| 14. | Солон<br>Антон Борисович              | - | Секретарь Комиссии по вопросам индустрии строительных материалов и технологий Общественного совета при Минстрое России                       |
| 15. | Тучков<br>Владимир Васильевич         | - | Председатель Комитета РСС по взаимодействию со странами ближнего и дальнего зарубежья  |
| 16. | Фидаров<br>Вадим Валерьевич           | - | Директор по работе с государственными органами Ассоциации Деревянного Домостроения   |
| 17. | Хабилашвили<br>Шота Георгиевич        | - | Комитет РСС по инновационным и энергосберегающим строительным материала  |
| 18. | Яхьяев<br>Владимир<br>Андреевич       | - | Исполнительный директор Трест «Переяславльстрой»   |

#### **Приглашенные участники**

- |     |                                |   |  |
|-----|--------------------------------|---|--|
| 19. | Куприн<br>Роман Григорьевич    | - | В.Р.И.О.директора департамента металлургии и материалов Минпромторга России                          |
| 20. | Щербаков<br>Иван Вячеславович  | - | Директор департамента строительства и архитектуры Владимирской области                               |
| 21. | Абраменко<br>Елена Михайловна  | - | Заместитель начальника управления по выдаче займов ГУП «Фонд поддержки ИЖС»                          |
| 22. | Беляков<br>Илья Александрович  | - | Руководитель направления отраслевого маркетинга НЛМК   |
| 23. | Витохин<br>Александр Сергеевич | - | Руководитель проектов-начальник управления строительства сетей и сооружений ГУП «Фонд поддержки ИЖС» |
| 24. | Десятова<br>Ольга Владимировна | - | Директор департамента нормативно-методологического обеспечения НОСТРОЙ                               |

- |     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| 25. | Коваленко<br>Александр Викторович         | - | Исполнительный директор АО «Белгородская ипотечная корпорация»   |
| 26. | Пензяков<br>Александр Васильевич          | - | Начальник управления по реализации инжиниринговой политики ГУП «Фонд поддержки ИЖС»                                |
| 27. | Радовицкий<br>Константин<br>Александрович | - | Заместитель экспертной рабочей группы по мониторингу общественного мнения Общественного совета при Минстрое России |
| 28. | Рашин<br>Олег Иванович                    | - | Начальник управления эксплуатации инженерных сетей и сооружений ГУП «Фонд поддержки ИЖС»                           |
| 29. | Трефилов<br>Артем Николаевич              | - | Руководитель СПОК «ЧАЙКОВСКИЙ АГРОСТРОЙ»   |
| 30. | Харламов<br>Владимир Викторович           | - | Генеральный директор ООО ПК «ЦЕНТРМЕТАЛЛ»  |
| 31. | Школьников<br>Андрей Константинович       | - | Референт Российского союза строителей  |

#### **Аппарат Комиссии**

- |     |                           |   |   |
|-----|---------------------------|---|---|
| 32. | Любимов<br>Сергей Юрьевич | - | Исполнительный секретарь Комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства |
|-----|---------------------------|---|---|

**Всего в заседании приняло участие более 120 представителей экспертного сообщества.**

#### **Повестка заседания:**

**Вопрос 1:** Опыт реализации проекта комплексной малоэтажной застройки и развития территории на примере поселка Доброград Ковровского района Владимирской области.  
Проблемы комплексной застройки территории, объекты малоэтажного и индивидуального жилищного строительства.

С вступительным словом к присутствующим обратился руководитель Комиссии по вопросам индивидуальному жилищному строительству Общественного совета при Минстрое России Бетин О.И.

#### **В рамках рассмотрения 1-го вопроса с докладами выступили:**

- 1.1. Фомин О.Б. о путях решения инфраструктурных, финансовых и территориальных ограничений в реализации проектов комплексного освоения территорий.
- 1.2. Куприн Р.Г. о контроле за ценами на строительные материалы.

1.3. Пороцкий К.Ю. о двойном эффекте применения технологий индустриального домостроения в создании современных малоэтажных жилых комплексов.

1.4. Иванов А.А. – о качественном управлении транзакционными издержками в ИЖС.

1.5. Трефилов А.Н. о строительстве жилья на сельских территориях с использованием деревянных конструкций

В обсуждении приняли участие: Бетин О.И., Басин Е.В.

#### **Решили:**

1. Принять к сведению доклады Фомина О.Б., Куприна Р.Г., Пороцкого К.Ю., Иванова А.А., Трефилова А.Н.

2. Отметить целенаправленную работу Комиссии по вопросам ИЖС Общественного Совета при Минстрое России, Минстроя России, РСС, Ассоциации НОСТРОЙ, Ассоциации НОПРИЗ, Рабочей группы (сопредседатели Бетин О.И. и Дедюхин В.А.) по развитию индустриального малоэтажного домостроения и комплексному развитию территорий, по продвижению в стране малоэтажного индивидуального жилищного строительства (ИЖС), разработки необходимых нормативно-правовых актов, касающихся прежде всего организационных, финансовых вопросов взаимодействия строительного сообщества с органами власти различного уровня.

3. Отметить важность координации усилий всех участников развития ИЖС в Российской Федерации и прежде всего участников региональных программ в субъектах Российской Федерации.

4. Отметить необходимость анализа лучших региональных практик при застройке новых территорий объектами малоэтажного ИЖС в целях формирования электронных библиотек лучших проектных решений.

5. Вице-президенту «Аскона Лайф групп», генеральному директору проекта ДОБРОГРАД Фомину О.Б. подготовить и направить в Комиссию по вопросам индивидуального жилищного строительства Общественного совета при Минстрое России (далее - Комиссия) предложения по совершенствованию механизмов организации комплексного развития территорий и совершенствованию нормативной законодательной базы в малоэтажном и индивидуальном жилищном строительстве.

6. Просить Минстрой России направить на рассмотрение в Комиссию проект нормативного правового акта регулирующего комплексную застройку в области индивидуального жилищного строительства.

7. Просить Минстрой России, Минпромторг России поддержать:

*7.1. организацию в Вологодской области пилотного проекта по созданию индустриальных мобильных производств типовых дом комплектов из деревянных конструкций для малоэтажного, в т.ч. индивидуального домостроения, с использованием технологий информационного моделирования и электронных технологических карт;*

*7.2. организацию обязательной системы повышения квалификации кадров для деревянного домостроения на базе региональных университетов и колледжей.*

8. Рекомендовать субъектам Российской Федерации рассмотреть вопросы о создании региональных специальных структур государственного или муниципальных заказчиков для формирования площадок под комплексную застройку территорий и обеспечение их тепло-, энергоресурсами, объектами водоснабжения, водоотведения и благоустройства с учетом специфики региона.

9. 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.

10. Руководителям Экспертных рабочих групп Комиссии взять на контроль реализацию мероприятий, указанных в пунктах 8 и 9 текущего протокола и информировать не реже одного раза в квартал Руководителя Комиссии Бетина О.И. о ходе их реализации.

11. Рекомендовать субъектам Российской Федерации использовать пример получения «лесной квоты» гражданами Российской Федерации для строительства жилого дома или приобретения домокомплекта, определенных Законом Приморского края от 23.10.2007 № 141-КЗ «Об использовании лесов в Приморском крае», в процессе реализации программы «Развитие индивидуального жилищного строительства» с учетом особенностей своего региона.

12. Рекомендовать Минстрою России провести рабочее совещание с участием представителей Минприроды России, АО «ДОМ.РФ», Комиссией по вопросам индивидуального жилищного строительства Общественного совета при Минстрое России в целях обсуждения согласования алгоритма выделения лесосеченного фонда для удовлетворения коллективной заявки посредством заключения договоров купли-продажи на вырубку леса для строительства жилых домов или домокомплектов на основе кооперации.

13. Рекомендовать Минстрою России учесть при доработке государственной программы Российской Федерации «Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации» следующие предложения:

*13.1. Необходимо определить порядок и процедуру обеспечения (выделения) земельных участков под комплексную застройку с возможной последующей компенсацией стоимости земельного участка гражданами (долгосрочный период, долгосрочная аренда с выкупом и т.д.) путем внесения изменений в «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ и внесения соответствующих поправок в «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.*

*13.2. Сократить сроки подготовки документов до 1,5-2 месяцев, определить четкий перечень процедур и исчерпывающий перечень документов в процедуре изменения территориальных границ, подготовки проектов планировки территории. Определить возможные основания для повторного рассмотрения документов. Не допускать искусственное затягивание процесса.*

13.3. Организовать прозрачную процедуру подачи и получения разрешительной документации и технических условий, как для застройщиков, так и для граждан, с исчерпывающим перечнем документов, подачу и согласование всех документов в электронном виде по принципу «Одного окна», через многофункциональный центр (далее – МФЦ).

13.4. Разработать и утвердить единую тарифную сетку на подключение к ресурсоснабжающим организациям во всех регионах. Утвердить исчерпывающий перечень мероприятий и документов, определить четкий временной регламент. Перевести процедуру получения технических условий, договоров на тех. присоединение, согласования для граждан и застройщиков в электронном формате, по принципу «Одного окна», через МФЦ.

13.5. Для повышения уровня жизни и ликвидности объектов индивидуального жилищного строительства при комплексном развитии территорий индивидуального жилищного строительства, и при отсутствии технической возможности подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, обеспечить выделение земельных участков с необходимыми охранными зонами (с одновременным изменением вида разрешенного использования) для строительства современных локальных очистных сооружений и автономных станций водоснабжения на базе артезианских скважин.

13.6. Для поддержания доступного для граждан уровня цен на жилье, обеспечить субсидирование создания инженерной инфраструктуры (сетей водоснабжения, водоотведения, электричества, газовой распределительной сети) и дорожно-уличной сети застройщику, например, с использованием механизма банковско-лизинговой схемы финансирования отдельных имущественных комплексов или программы «Стимул».

13.7. Для сокращения расходов на эксплуатацию и проживание на территориях в индивидуальных жилых домах предусмотреть дальнейшую (после ввода в эксплуатацию) передачу общего имущества (дороги, места общего пользования, спортивные площадки и т.д.) в эксплуатацию муниципальной администрации.

13.8. Наряду с синхронизацией программ развития поставки энергоресурсов и задачей обеспечить при участии субъектов естественных монополий в сфере электро-, газо-, теплоснабжения синхронизации инвестиционных программ ресурс снабжающих организаций с документами территориального планирования (пункт «в» пункта 1 перечня Поручений от 17.07.2019 № Пр-1382), необходимо реализовывать системную программу создания автономных очистных сооружений, например на базе промышленных аэробных установок очистки, и автономных станций водоснабжения с использованием артезианских скважин. Данные имущественные комплексы могут создаваться в кратчайшие сроки - 3 мес. Занимают минимальную площадь (от 0,25 Га на 18 Га площади застройки). Требуют минимальные затраты по эксплуатации. Финансирование строительства возможно осуществлять по лизинговой схеме.

13.9. Включить в состав обязательного пакета документов при комплексном развитии территории индивидуального строительства (в соответствии со стандартом АО «ДОМ.РФ») документы, предусмотренные ГрК РФ Статья 41, а именно: проект планировки территории и проект межевания территории. Сейчас во многих регионах эти процессы игнорируются. Это приводит к хаотичному межеванию территории и следственно застройке, не отвечающей современным стандартам жилья.

13.10. Сохранить уведомительный порядок получения разрешения на строительство индивидуального жилого дома, предусмотренный ГрК РФ Статья 51.

13.11. Утвердить применение свода правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. (Утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр. и введен в действие с 01.07.2017).

13.12. Применить методические рекомендации стандарта АО «ДОМ.РФ» о комплексном развитии территорий ИЖС.

13.13. При планировке и застройке городских и сельских поселений необходимо обеспечивать условия для беспрепятственного передвижения инвалидов и других МГН в соответствии с требованиями СП 59.13330.

13.14. Всесторонне рассмотреть возможность и процедуру изъятия для целей создания индивидуальной жилищной застройки (коттеджных поселков) земельных участков (сельскохозяйственных земель), неиспользуемых свыше 3-х лет.

13.15. Разработать механизм перевода сельскохозяйственных земель садоводств в земли поселений при достижении определенных нормативов количества жилых домов и зарегистрированных по месту проживания.

13.16. Разработать и применять единую интегральную методологию оценки ликвидности объекта ИЖС с учетом вышеуказанных параметров и материалов строительства, с обязательным наличием проектной документации на здание и исходной разрешительной документацией объекта в целом.

13.17. Для полноценного перехода на проектное финансирование объектов комплексного развития территорий индивидуального строительства с применением счетов ЭСКРОУ и предоставления полноценных гарантий гражданам, считаем необходимым внести соответствующий раздел - «Комплексное развитие территорий индивидуального жилищного строительства» в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности

*(банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218-ФЗ.*

Руководитель Комиссии



О.И. Бетин

Ответственный секретарь Общественного  
совета при Минстрое России



С.П. Кузьменко