

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

**Комиссия по проектному финансированию**

**ПРОТОКОЛ № ОС-2021/З.К.14.1 (№1)**

**заседания Комиссии по проектному финансированию (далее – Комиссия)**

Формат проведения – видеоконференцсвязь на платформе Zoom

г. Москва

«08» апреля 2021 г.

**ПРИСУТСТВОВАЛИ (участвовали в онлайн-заседании):**

- |   |                                   |  |
|---|-----------------------------------|--|
| 1 | ГАРИПОВ<br>Рифат Рузилевич        | - Руководитель Комиссии по проектному финансированию   |
| 2 | КУЗЬМЕНКО<br>Светлана Петровна    | Помощник Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России |
| 3 | КОРОБКИНА<br>Оксана Александровна | Заместитель директора Департамента жилищной политики Минстроя России   |

***Члены Комиссии:***

- |   |                                  |   |
|---|----------------------------------|---|
| 4 | КОРОЛЕНКО<br>Альберт Юрьевич     | - Исполнительный директор Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» |
| 5 | ТИХОНОВА<br>Татьяна Владимировна | Генеральный директор ООО «РГ-Девелопмент»                                     |
| 6 | ТКАЧ Игорь<br>Александрович      | - Заместитель председателя Совета директоров АО «УК «Авеню Менеджмент»        |

***Эксперты Комиссии:***

- |    |                                  |  |
|----|----------------------------------|--|
| 7  | БАХМУТОВ Андрей<br>Евгеньевич    | - Директор подразделения «Корпоративные продукты» АО «Банк ДОМ.РФ» |
| 8  | БУЙНОВ Юрий<br>Юрьевич           | - Президент Регионального Союза строителей Самарской области       |
| 9  | БУЙНОВА Анна<br>Станиславовна    | - финансовый директор группы компаний «ПСК-ПОВОЛЖЬЕ» (ООО)         |
| 10 | ГВОЗДЕВ Алексей<br>Александрович | - Директор по технологическим присоединениями АО «РЭС»             |

- 11 МОРОЗ  
Антон Михайлович - Вице-президент Ассоциации «НОСТРОЙ»
- 12 САМИГУЛЛИН  
Эдуард Камилович - Эксперт в сфере финансов
- Приглашенные:*
- 13 ДЕСЯТОВА  
Ольга Владимировна - Директор Департамента нормативного и методического обеспечения Ассоциации «НОСТРОЙ». Доверенное лицо Мороза А.М.
- 14 ЛОБУРЕЦ  
Константин Дмитриевич - Куратор комиссий секретариата Общественного совета
- 15 МЕЛЬНИКОВА Ирина  
Павловна - Пресс-секретарь общественного совета, руководитель экспертной группы по мониторингу общественного мнения
- 16 ПРЯДЕИН  
Виктор Васильевич - Исполнительный директор Ассоциации «НОСТРОЙ». Доверенное лицо Мороза А.М.
- 17 РОДИОНОВА  
Дина Александровна - Руководитель направления «Корпоративные продукты» АО «Банк ДОМ.РФ». Доверенное лицо Бахмутова А.Е.
- 18 ШЕЛКОВСКИЙ  
Дмитрий Анатольевич - Секретарь Комиссии по общественному контролю, руководитель Юридического департамента АО «Управляющая компания «Авеню Менеджмент» Доверенное лицо Ткача И.А.

### **ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. О подходах к рассмотрению вопроса мониторингов и подготовки аналитических материалов.

2. Подготовка предложений по выработке четкого регламента сроков выдачи проектного финансирования и разработка механизма контроля соблюдения этих сроков банками. Сокращение срока раскрытия счетов эскроу после окончания строительства.

3. Разработка предложений о повышении эффективности взаимодействия банков и застройщиков по вопросам предоставления проектного финансирования и повышения его доступности в субъектах РФ. Формирование открытой и прозрачной системы предоставления проектных кредитов.

4. Подготовка предложений о внесении изменений в рекомендации ЦБ РФ, Минстроя России, ДОМ.РФ в части установления особенностей рассмотрения заявок на получение проектного финансирования «Малыми застройщиками».



5. Подготовка предложений по поддержке региональных застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты.

### **ЗАСЛУШАЛИ:**

1. Обращение Гарипова Р.Р. с приветственным словом к участникам заседания Комиссии.

2. По 1-му вопросу выступили: Э.К. Самигуллин, А.М. Мороз, В.В. Прядеин.

Докладчик по данному вопросу Э.К. Самигуллин выделил основные подходы, которые были использованы при проведении работы по Анализу реализации проектного финансирования в РФ и ознакомил с результатами работы по Анализу, а также определил направления работы в этой части на 2 кв.2021г.

А.М. Мороз предложил дополнить анализ определенными разделами по проблематике:

а) Проблема повышенной финансовой нагрузки на заемщика (завышенные залоговые требования, завышенные критерия соответствия, дополнительные, в т.ч. скрытые комиссии банков);

б) Проблема налогообложения в рамках проектного финансирования при использовании УСН;

с) Особенности проектного финансирования при наличии в проекте инфраструктурных объектов.

Прядеин Виктор Васильевич обратил внимание присутствующих на важность проблемы завышенных комиссий, особенно в части низкомаржинальных проектов, а также – на проблему снижения количества жилья в строительстве, в т.ч. за счет опережения снижения количества проектов, начатых по старым правилам, над ростом количества проектов, начатых по новым правилам (с привлечением проектного финансирования).

3. По 2-му вопросу – доклад Э.К. Самигуллина.

Докладчик представил Предложения по выработке регламента сроков выдачи проектного финансирования и разработке механизма контроля соблюдения этих сроков банками (Приложение №1 к настоящему Протоколу).

Выступили:

3.1. А.Е. Бахмутов, который обратил внимание присутствующих на следующие вопросы:

а) создания единого информационного портала в качестве финансово-строительного маркетплейса с возможностью загрузки документов в режиме «одного окна», улучшения возможностей имеющегося сервиса / площадки;

б) особенности взаимосвязи сокращения сроков выдачи проектного финансирования и унификации запрашиваемого пакета документов, получения возможных предварительных условий финансирования и корректировки итогового предложения от банков;

с) сокращения сроков раскрытия счетов эскроу (возможных нарушений положений 214-ФЗ).



3.2. А.М. Мороз подтвердил актуальность вопроса несоблюдения сроков раскрытия счетов эскроу после завершения строительства и отсутствия ответственности банков за данные нарушения, поддержал необходимость унификации запрашиваемого пакета документов, обратил внимание на проблематику оперативности взаимодействия центрального офиса и филиалов банков для принятия управленческих решений в области ПФ, а также – на необходимость взаимодействия с ЦБ РФ по вопросам рекомендаций банкам в части затягивания сроков раскрытия счетов эскроу и унификации пакета документов.

4. По 3-му вопросу докладчик Э.К. Самигуллин довел до присутствующих предложения по повышению эффективности взаимодействия банков и застройщиков (Приложение №1 к настоящему Протоколу).

Выступили:

4.1. О.В. Десятова обратила внимание на необходимость проработки следующих вопросов (Приложение №2 к настоящему Протоколу):

- внесения изменений в положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П с учетом потребностей рынка, повышения конкурентной среды в регионах в банковском секторе;

- внесения изменений в законодательство о долевом строительстве, а также дополнения в Рекомендации Банка России, Минстроя России и АО «ДОМ.РФ» от 15.04.2019;

- рассмотрения возможности снижения процента резервирования в отношении кредитных продуктов, обеспечивающих финансирование проектов жилищного строительства на начальных стадиях реализации (бридж кредитов, кредитов под будущую прибыль);

- распространения практики ДОМ.РФ по проведению аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков за долю от общей площади жилых помещений в МКД (аукцион за долю);

- установления предельных сроков раскрытия счетов после ввода объекта в эксплуатацию, введение ответственности банка за несоблюдение таких сроков;

- изменения в регионах завышенных уровней рентабельности и маржинальности;

- необходимость рекомендаций в адрес Минстроя России обратиться в Росреестр с вопросом раскрытия информации по динамике продаж и фактических ценах продаж для получения объективной информации по рынку в конкретной локации и оперативной оценки банком кредитных рисков при вхождении в проект, объективной оценке его доходной части (коррелирует с предложением эксперта банка ВТБ по необходимости региональной публичной оценки динамики продаж новостроек и вторичного жилья).

4.2. А.Е. Бахмутов обратил внимание на особенности излишней зарегулированности и необходимости выстраивания правильных условий взаимодействия застройщиков и банков, учета процедуры оценки банками уровня рисков и взаимодействия с ЦБ РФ по данным вопросам.



5. По 4-му вопросу докладчик А.Е. Бахмутов довел до сведения участников заседания «Предложения о внесении изменений в рекомендации ЦБ РФ, Минстроя России, ДОМ.РФ в части установления особенностей рассмотрения заявок на получение проектного финансирования «Малыми застройщиками» (Приложение №3 к настоящему Протоколу).

Выступили:

Э.К. Самигуллин поддержал обращение А.Е. Бахмутова в части организации помощи по сбору обратной связи от застройщиков по факту получения финансирования от банков с учетом государственной меры поддержки.

6. По 5-му вопросу докладчик А.Е. Бахмутов довел до сведения участников заседания «Предложения по поддержке региональных застройщиков, реализующих низкокомаржинальные проекты» (Приложение №3 к настоящему Протоколу).

7. Обращение Гарипова Р.Р., который обратился к экспертам с просьбой более активно участвовать в работе Комиссии и поблагодарил Руководителей экспертных рабочих групп.

## **РЕШИЛИ:**

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

1.1. Принять во внимание и учесть в дальнейшей работе подходы, использованные в Экспертной рабочей группе по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли при анализе реализации проектного финансирования в РФ, а также – предложения Ассоциации «НОСТРОЙ» в части дополнения анализа определенными разделами проблематики в области проектного финансирования.

1.2. Экспертной рабочей группе по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли (рук. Самигуллин Э.К.) провести интервью по опросным листам с застройщиками регионов России с высоким коэффициентом охвата проектного финансирования (УРФО, ДВФО, ПФО) с целью использования успешного опыта и его последующего тиражирования в регионах с низким коэффициентом охвата проектного финансирования.

1.3. Экспертной рабочей группе по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли (рук. Самигуллин Э.К.) провести Анализ математической финмодели различных вариантов поэтапного погашения эскроу-счетов при строительстве жилья стандарт- и комфорт-класса с оценкой подходов Клуба инвесторов г. Москвы и зарубежного опыта с целью определения экономической эффективности поэтапного раскрытия эскроу-счетов и погашения кредитов.

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

2.1. Экспертной рабочей группе по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли (рук. Самигуллин Э.К.)



доработать предложения (Приложение №1 к настоящему Протоколу), озвученные на заседании Комиссии в части:

- создания единого информационного портала в качестве финансово-строительного маркетплейса с возможностью загрузки документов в режиме «одного окна» и выбора соответствующей площадки для размещения и установлению рекомендаций по срокам получения резюме проекта, субсидиям и льготам (либо улучшения возможностей имеющегося сервиса / площадки);

- создания единой унифицированной формы финансовой модели проекта, постатейных сводно-сметных расходов, графика финансирования, графика строительства, квартирографии;

- сокращения сроков раскрытия счетов эскроу после окончания строительства.

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

3.1. Принять к сведению предложения по повышению эффективности взаимодействия банков и застройщиков и повышению доступности проектного финансирования в субъектах РФ (Приложение №1 к настоящему Протоколу).

Экспертным рабочим группам Комиссии (рук. Самигуллин Э.К. и Бахмутов А.Е.) проработать механизм реализации данных предложений для дальнейшего обращения в Минстрой России с учетом предложений представителя Ассоциации «НОСТРОЙ» - (Приложение №2 к настоящему Протоколу). О результатах доложить на заседании Комиссии в 4 кв. 2021 г.

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

4.1. Считать преждевременным внесение изменений в рекомендации ЦБ РФ, Минстроя России, ДОМ.РФ в части установления особенностей рассмотрения заявок на получение проектного финансирования «Малыми застройщиками»;

4.2. Организовать во 2 кв.2021 г. сбор обратной связи от застройщиков по факту получения финансирования от банков с учетом государственной меры поддержки и на основе полученной информации выбрать один из озвученных вариантов рекомендаций (Приложение №3 к настоящему Протоколу).

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

5.1. В целях расширения действия программы и повышения доступности проектного финансирования для малых региональных застройщиков предлагаем подготовить письмо в Минстрой России с рекомендацией обратиться в Правительство России внести в постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 г. № 629 следующие дополнительные изменения (Приложение №3 к настоящему Протоколу):

- увеличить предельную стоимость проектов жилищного строительства, которые могут участвовать в программе субсидирования (отмена планки 500 млн. руб.);

- распространить действие программы на регионы с низкой долей проникновения проектного финансирования;

- уточнить требования об отсутствии у застройщика неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

- законодательно закрепить распределение и закрепление выделяемых субсидий на банки до начала финансирования при одобрении проектов на участие в программе.

**Руководитель Комиссии**



**Р.Р. Гарипов**

**Ответственный секретарь  
Общественного совета  
при Минстрое России**



**С.П. Кузьменко**