

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

**КОМИССИЯ ПО ВОПРОСАМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ № ОС-2022/З.К.9.7**

Москва

«07» июня 2022 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 |
| <b>Члены Комиссии</b> |                                    |   |  |
| 3.                    | Басин<br>Ефим Владимирович         | - | Руководитель Комиссии по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и ЖКХ                                       |
| 4.                    | Дедюхин<br>Владимир<br>Анатольевич | - | Первый вице-президент Российского Союза строителей   |
| 5.                    | Ручьев<br>Александр<br>Валерьевич  | - | Председатель Совета Ассоциация НОПСМ   |

**Представители Минстроя России**

- |    |                                      |   |  |
|----|--------------------------------------|---|--|
| 6. | Апполонова Анна<br>Сергеевна         | - | Заместитель директора Департамента жилищной политики   |
| 7. | Герасимчук<br>Владимир<br>Васильевич | - | Заместитель директора Департамента разрешительной деятельности и межведомственного взаимодействия          |
| 8. | Гайт Наталья<br>Андреевна            | - | Консультант отдела мониторинга Департамента разрешительной деятельности и межведомственного взаимодействия |

**Эксперты Комиссии**

- |     |                                      |   |   |
|-----|--------------------------------------|---|---|
| 9.  | Мытарев<br>Сергей Анатольевич        | - | Президент Общероссийского межотраслевого объединения работодателей «Союз сельских строителей России», Руководитель Экспертной рабочей группы        |
| 10. | Пороцкий<br>Константин Юрьевич       | - | Председатель Комитета РСС по малоэтажному строительству, заместитель председателя Комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья |
| 11. | Солон<br>Антон Борисович             | - | Секретарь Комиссии по вопросам индустрии строительных материалов и технологий Общественного совета при Минстрое России                              |
| 12. | Фидаров<br>Вадим Валерьевич          | - | Директор по работе с государственными органами Ассоциации Деревянного Домостроения  |
| 13. | Побережский<br>Григорий<br>Волькович | - | Генеральный директор ООО «Объединение» Алтайагрожилстрой»   |
| 14. | Яхьяев Владимир<br>Андреевич         | - | Исполнительный директор Трест «Переяславльстрой»  |
| 15. | Тучков<br>Владимир Васильевич        | - | Председатель Комитета РСС по взаимодействию со странами ближнего и дальнего зарубежья   |
| 16. | Хромов<br>Алексей Александрович      | - | Председатель Комитета РСС по полимерным материалам  |

**Приглашенные участники**

- |     |                                     |   |   |
|-----|-------------------------------------|---|---|
| 17. | Гершунская<br>Александра<br>Львовна | - | Руководитель структурного подразделения «Аналитическое сопровождение проектов» Фонда ДОМ.РФ                           |
| 18. | Копытин<br>Андрей Викторович        | - | И.о. директора ФАУ ФЦС  |
| 19. | Мольков<br>Андрей Владиславович     | - | Операционный директор ООО «Стальконсалтинг»   |
| 20. | Смирнов<br>Денис Евгеньевич         | - | Генеральный директор ООО Стальконсалтинг»   |
| 21. | Басина<br>Виолетта Аркадьевна       | - | Генеральный директор ООО «ЖНК_ДЕВЕЛОПМЕНТ»  |
| 22. | Смирнов Денис<br>Евгеньевич         | - | генеральный директор ООО Стальконсалтинг»   |
| 23. | Креницын Игорь<br>Владимирович      | - | магистр, член-корреспондент международной академии аграрного образования, руководитель «Инжинирингового центра ВятГУ» |
| 24. | Карцев Игорь<br>Викторович          | - | генеральный директор ООО «МАКСИМУМ ЛАЙФ ДЕВЕЛОПМЕНТ»  |



25. Урбановский Константин Александрович - Президент Ассоциации производителей модульных зданий и сооружений
26. Федотов Александр Иванович - д.т.н., профессор кафедры «Электрические станции им. В.К. Шибанова», Казанского государственного университета, Главный специалист Ассоциации «Росэлектромонтаж»
27. Ахметшин Азат Ренатович - К.т.н. доцент кафедры ЭМС, КГЭУ, ведущий специалист Ассоциации «Росэлектромонтаж»
28. Буравлев Константин Эдуардович - Заместитель исполнительного Директора РСС
29. Ильяев Сергей Семенович - Председатель комитета РСС по техрегулированию и экспертизе
30. Солуянов Дмитрий Юрьевич -

#### **Аппарат РСС**

31. Школьников Андрей Константинович - Референт Российского союза строителей

#### **Аппарат Комиссии**

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

**Всего в заседании приняло участие 50 представителей экспертного сообщества, представителей региональных союзов строителей, представителей филиалов Российского союза строителей, а также представителей профильного журналистского сообщества.**

#### **Повестка заседания:**

**По 1-му вопросу с докладом выступил Мольков А.В. «О применении мобильного завода в индустриальном каркаснопанельном домостроении программы развития ИЖС».**

#### **Решили:**

- 1.1. Принять к сведению доклад Молькова А.В.
- 1.2. Поддержать развитие проект мобильного завода по производству каркасно-панельных конструкций индустриальным способом (далее – Проект завода) с целью развития программы индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в Российской Федерации.

1.3. Членам и экспертам Комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета, Российскому союзу строителей оказать информационную поддержку Проекту завода среди заинтересованных в развитии ИЖС застройщиков, а также профильных структурах Министерства по чрезвычайным ситуациям Российской Федерации и Министерства обороны Российской Федерации.

**По 2-му вопросу с докладом выступил Креницын И.В.** «О возможностях Инжинирингового центра в ипотрозамещении деревоперерабатывающих производств».

**Решили:**

2.1 Принять к сведению доклад Креницына И.В.

2.2. Членам и экспертам Комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета, Российскому союзу строителей оказать информационную поддержку Инжинирингового центра Кировской области в оснащении и организации распределенных по территории РФ производственных цехов с привязкой к источникам сырья (лесосекам), на которых будут реализованы типовые технологические процессы производства деревянных домокомплектов в автоматическом режиме по технологии клееных деревянных конструкций (КДК) на оборудовании российского производства – от бревна до готового домокомплекта по всей территории России.

2.3. Рекомендовать Минстрою России обратиться в Минпромторг России с предложением (вопросом) проработки механизма поддержки (субсидирования) малых деревоперерабатывающих производств первичного цикла (строганая доска и брус) по модернизации существующих производств нашими станками и оборудованием, которые позволят значительно увеличить долю деревянного малоэтажного строительства.

**По 3-му вопросу с докладом выступил Карцев И.В.** «О внедрении технологии индустриального капитального строительства для комплексного развития территории ИЖС, повышения качества среды и перехода к современным моделям развития городов».

**Решили:**

3.1. Принять к сведению доклад Карцева И.В.

3.2. Рекомендовать Минстрою России:

3.2.1. создать методологические сборники по определению сметной стоимости ИЖС и малоэтажного жилищного строительства (МЖК), в том числе укрупненные сметные нормативы;



3.2.2. внести в Приказ Минстроя России от 11.10.2018 N 651/пр «О составе сведений единого реестра застройщиков» (далее – ЕРЗ) дополнения относительно включения в ЕРЗ застройщиков, осуществляющих застройки МЖК как в рамках федерального закона № 214-ФЗ, так и застройщиков, осуществляющих строительство МЖК не в рамках федерального закона № 214-ФЗ.

3.3. Рекомендовать Минстрою России обратиться в Банк России с предложением предусмотреть в Положении Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (вместе с «Порядком оценки кредитного риска по портфелю (портфелям) однородных ссуд») порядок оценки кредитного риска и формирование резерва по потери ссудной задолженности для ИЖС и МЖК.

3.4. Рекомендовать Минстрою России обратиться в Правительство Российской Федерации со следующими предложениями:

3.4.1. в ст. 65 Гражданского Кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) предусмотреть комплексное развитие территорий (КРТ) для малоэтажных жилых комплексов;

3.4.2. в ГрК РФ регламентировать обязанность публичной власти по заключению договора КРТ при поступлении предложения о его заключении от правообладателей в целях реализации проекта по созданию МЖК;

3.4.3. определить перечень обязанностей субъекта РФ при поступлении заявления правообладателя, сроки рассмотрения, порядок действий;

3.4.4. определить перечень оснований для отказа от заключения КРТ;

3.4.5. предусмотреть возможность подготовки и утверждения документов планировки территории для реализации КРТ в целях возведения МЖК без учета ранее принятой Детальным планом территории (ДПТ), положений генерального плана и Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) исключительно в соответствии с принятым решением о КРТ (ч. 10.2 ст. 45 ГрК РФ); допустимость внесения изменений в генеральный план и ПЗЗ на основании принятой ДПТ (ч. 2.1 ст. 24, ч. 3.1 ст. 28, ч. 14 ст. 31, ч. 3.4 ст. 33 ГрК РФ и т.д.); одновременное проведение публичных слушаний или общественных обсуждений по различным видам градостроительной документации (ч. 26 ст. 5.1 ГрК РФ);

3.4.6. в федеральном законе № 214-ФЗ, а также в ГрК РФ распространить определение ИЖС на дома блокированной застройки, состоящих из 2 блоков/секций;

3.4.7. распространить действие СП 55.13330.2016 – Свод правил «Дома жилые одноквартирные» на дома блокированной застройки, состоящих из 2 блоков, либо создать отдельный свод правил для домов ИЖС, состоящих из 2 блоков;



3.4.8. пролонгировать Постановление Правительства Российской Федерации от 14.07.2021 № 1189 «Об утверждении Правил отбора инфраструктурных проектов, источником финансового обеспечения расходов на реализацию которых являются бюджетные кредиты из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, и о внесении изменений в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» и предусмотреть в нем возможность подачи главами субъектов РФ заявок на получение бюджетных кредитов из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов комплексного освоения территорий в целях возведения МЖК;

3.4.9. изменить Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования (Правила) и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 в части смягчения критериев отбора проектов жилищного строительства в целях предоставления займа в отношении строительства малоэтажных жилых комплексов: уменьшении квадратуры возводимой площади (п.п. г) п.20 Правил) и уменьшить минимальную сумму займа (п.п. ж) п.27 Правил);

3.4.10. распространить действие Постановления Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, и Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, для возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства» на кредитные договоры, заключенные АО «Банк Дом РФ» в целях реализации проекта малоэтажного жилого комплекса, строительство которого не подпадает под регулирование федерального закона № 214-ФЗ.

На субсидирование процентов по кредитам Распоряжением Правительства Российской Федерации от 09.04.2022. № 818-р были выделены бюджетные ассигнования в размере 35000000 тыс. рублей из резервного фонда Правительства Российской Федерации;

3.4.11. пролонгировать действие программы стимулирования банковского кредитования жилищного строительства «Стимул», распространить ее действие на строительство объектов социальной, транспортной и коммунальной



инфраструктуры в малоэтажных жилых комплексах, а также предусмотреть финансирование данной программы с возможностью подачи заявок в 2023 году на будущие периоды;

3.4.12. распространить действие Постановления Правительства Российской Федерации № 479 от 26.03.2022 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» на обязательства застройщиков, возводящих малоэтажные жилые комплексы, строительство которого не подпадает под регулирование федерального закона №214-ФЗ;

3.4.12. распространить действие федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» на застройщиков, являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства (МСП), возводящих малоэтажные жилые комплексы;

3.4.13. установить специальные льготы застройщикам, являющимся субъектами МСП, возводящим малоэтажные жилые комплексы, не затрагивая указанные выше законы и постановления, выработав отдельное постановление Правительства в целях антикризисной поддержки строительного бизнеса в области малоэтажной застройки.

**По 4-му вопросу с докладом выступил Урбановский К.А. «О перспективах модульных решений в ИЖС».**

#### **Решили:**

4.1. Принять к сведению доклад Урбановского К.А.

4.2. Урбановскому К.А. совместно с исполнительным директором Российского союза строителей Буравлевым К.Э. проанализировать прозвучавшие в докладе предложения и по итогам анализа направить конкретные предложения о необходимых шагах поддержки развития модульных решений ИЖС в Комиссию.



**По 5-му вопросу с докладом выступил Федотов А.И «О сокращении затрат при строительстве сетей электроснабжения поселков».**

**Решили:**

5.1. Принять к сведению доклад Федотова А.И.

5.2. Учитывая весомый вклад в общую стоимость поселков ИЖС сетей водо, газо- и электроснабжения и отсутствие обоснованных фактическими измерениями удельных нормативов потребления для объектов ИЖС, считать целесообразным проведение соответствующих исследований с конечной целью актуализации их адекватных значений и внесения необходимых изменений в действующие нормативные документы.

5.3. Комитету Российского Союза строителей по энергоресурсосбережению, энергообеспечению предприятий и безопасности зданий и сооружений (председатель Солуянов Ю.И.) представить в адрес Комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета при Минстрое России в двухмесячный срок проект Программы исследовательских работ и необходимые объемы финансирования для ее проведения.

**Разное:**

**выступил Яхьяев В.А.** с информацией «О создании базы резерва быстровозводимых легко транспортируемых домокомплектов для оперативного решения строительных задач при реализации мероприятий по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций».

**Решили:**

6. Поддержать предложение ОМОР «Союз сельских строителей России» о создании шести домостроительных комбинатов на базе технологии композитной термоструктурной панели на следующих территориях:

- Приморский край;
- Республика САХА- Якутия;
- Республика Хакассия;
- Курганская область;
- Ростовская область;
- Ярославская область;
- Ростовская область.

Руководитель Комиссии



О.И. Бетин

Ответственный секретарь Общественного  
совета при Минстрое России



С.П. Кузьменко