

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

127994, Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 10, стр. 1. Тел. (495) 647-15-80  
e-mail: Svetlana.Kuzmenko@minstroyrf.gov.ru

4 июля 2022 г.

№ ОС-2022/6.102

Министру строительства и  
жилищно-коммунального  
хозяйства  
Российской Федерации

Файзуллину И.Э.

Уважаемый Ирек Энварович!

По итогам заседания Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России (далее Комиссии) 7 июня 2022 года были подготовлены предложения по совершенствованию законодательства в области ИЖС на земельных участках, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории (протокол заседания Комиссии от 07.06.2022 г. № ОС-2022/3.К.14.1) и принято решение рекомендовать Минстрою России:

1. обратиться в Правительство Российской Федерации с просьбой дать поручение руководителям субъектов РФ о разработке мер и региональных дорожных карт по упрощению процесса получения необходимых документов в соответствии с 214-ФЗ / ГрК РФ для оформления разрешений на строительство проектов комплексного ИЖС, унификации процедуры и сроков получения необходимых документов, максимальному переводу их в электронный вид;

2. проработать вопрос о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ по упрощению процедуры получения проекта планировки территорий и проекта межевания территорий для проектов ИЖС;

3. внести изменения в условия постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», обеспечивающие гарантированное

МИНИСТРОЙ РОССИИ  
№ 89474/МС  
от «04» 07 2022

предоставление части средств бюджета для проектов ИЖС, при этом отбор проектов для софинансирования производить отдельно для проектов ИЖС и отдельно для проектов МКД;

4. обратиться в Правительство Российской Федерации с просьбой внести изменения в Федеральный закон от 06.12.2021 № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов», обеспечивающие выделение дополнительного финансирования Программы «Стимул» на цели ИЖС за счет средств федерального бюджета;

5. обратиться в Правительство Российской Федерации с просьбой внести изменения (предусмотреть прямое указание на возможность финансирования проектов ИЖС, а не только МКД) в Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2459 и обеспечить со стороны субъектов РФ и АО «ДОМ.РФ» дальнейшее применение соответствующего механизма для реализации проектов строительства ИЖС в границах территории малоэтажных жилых комплексов;

6. проработать вопрос о внесении изменений в Правила возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629 (Постановление № 534) в части возможности ее распространения на проекты ИЖС в границах территории малоэтажных жилых комплексов;

7. обратиться в Центральный банк Российской Федерации с просьбой внести необходимые изменения в Положение Центрального Банка Российской Федерации от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» в части распространения подхода к оценке резервов по ссудам в рамках проектного финансирования ИЖС, исходя из уровня кредитоспособности для застройщиков, использующих счета эскроу;

8. проработать вопрос о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ с целью обеспечения внесения изменений в документы территориального планирования в целях изменения категории земель и видов разрешённого использования земельных участков, расположенных на землях иных категорий, на основании распоряжения Правительства субъекта РФ, с последующим поручением по включению земельных

участков для индивидуального жилищного строительства в границы населенных пунктов;

9. проработать вопрос о внесении изменений в Земельный кодекс РФ и Градостроительный кодекс РФ о распространении механизма комплексного развития территорий, определенного в рамках федерального закона от 30.12.2020 N 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" на земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности/обороны, которые исчерпали свои градостроительные возможности в текущей ситуации и не используются по назначению;

10. провести совещание с представителями субъектов РФ, муниципалитетов и ключевых застройщиков комплексных проектов ИЖС с целью определения нормативного регулирования, обеспечивающего процесс формирования и предоставления данных в Минстрой России, Росреестр или иной уполномоченный орган власти об имеющихся в муниципальной собственности земельных участках, по которым планируется реализация комплексных проектов ИЖС и необходимых мерах поддержки таких проектов по мнению субъектов РФ.

Проработка указанных предложений и изменений направлена на стимулирование развития рынка ИЖС.


Прошу Вас дать поручение рассмотреть данные предложения и, при отсутствии замечаний, направить соответствующие обращения в Правительство Российской Федерации и в Центральный Банк Российской Федерации.

О принятых Вами решениях прошу проинформировать в мой адрес.

Приложения:

1. письмо от руководителя Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России от 30.06.2022 г. № 36 на 3 л. в 1 экз.;
2. протокол заседания Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России от 07.06.2022 г. на 5 л. в 1 экз.

Председатель



С.В. Степашин

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

---

**КОМИССИЯ ПО ПРОЕКТНОМУ ФИНАНСИРОВАНИЮ**

Исх. № 36 от 30.06.2022 г.

Председателю Общественного  
Совета при Минстрое России

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Степашину С.В.

Уважаемый Сергей Вадимович!

По итогам заседания Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России (далее Комиссии) 7 июня 2022 года были подготовлены предложения по совершенствованию законодательства в области ИЖС на земельных участках, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории (протокол заседания Комиссии от 07.06.2022 г. № ОС-2022/3.К.14.1) и принято решение рекомендовать Минстрою России:

1. обратиться в Правительство Российской Федерации с просьбой дать поручение руководителям субъектов РФ о разработке мер и региональных дорожных карт по упрощению процесса получения необходимых документов в соответствии с 214-ФЗ / ГрК РФ для оформления разрешений на строительство проектов комплексного ИЖС, унификации процедуры и сроков получения необходимых документов, максимальному переводу их в электронный вид;

2. проработать вопрос о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ по упрощению процедуры получения проекта планировки территорий и проекта межевания территорий для проектов ИЖС;

3. внести изменения в условия постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», обеспечивающие гарантированное предоставление части средств бюджета для проектов ИЖС, при этом отбор проектов для софинансирования производить отдельно для проектов ИЖС и отдельно для проектов МКД;

4. обратиться в Правительство Российской Федерации с просьбой внести изменения в Федеральный закон от 06.12.2021 № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов», обеспечивающие выделение дополнительного финансирования Программы «Стимул» на цели ИЖС за счет средств федерального бюджета;

5. обратиться в Правительство Российской Федерации с просьбой внести изменения (предусмотреть прямое указание на возможность

финансирования проектов ИЖС, а не только МКД) в Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2459 и обеспечить со стороны субъектов РФ и АО «ДОМ.РФ» дальнейшее применение соответствующего механизма для реализации проектов строительства ИЖС в границах территории малоэтажных жилых комплексов;

6. проработать вопрос о внесении изменений в Правила возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629 (Постановление № 534) в части возможности ее распространения на проекты ИЖС в границах территории малоэтажных жилых комплексов;

7. обратиться в Центральный банк Российской Федерации с просьбой внести необходимые изменения в Положение Центрального Банка Российской Федерации от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» в части распространения подхода к оценке резервов по ссудам в рамках проектного финансирования ИЖС, исходя из уровня кредитоспособности для застройщиков, использующих счета эскроу;

8. проработать вопрос о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ с целью обеспечения внесения изменений в документы территориального планирования в целях изменения категории земель и видов разрешенного использования земельных участков, расположенных на землях иных категорий, на основании распоряжения Правительства субъекта РФ, с последующим поручением по включению земельных участков для индивидуального жилищного строительства в границы населенных пунктов;

9. проработать вопрос о внесении изменений в Земельный кодекс РФ и Градостроительный кодекс РФ о распространении механизма комплексного развития территорий, определенного в рамках федерального закона от 30.12.2020 N 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" на земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности/обороны, которые исчерпали свои градостроительные возможности в текущей ситуации и не используются по назначению;

10. провести совещание с представителями субъектов РФ, муниципалитетов и ключевых застройщиков комплексных проектов ИЖС с целью определения нормативного регулирования, обеспечивающего процесс формирования и предоставления данных в Минстрой России, Росреестр или иной уполномоченный орган власти об имеющихся в муниципальной собственности земельных участках, по которым планируется реализация

комплексных проектов ИЖС и необходимых мерах поддержки таких проектов по мнению субъектов РФ.

Проработка указанных предложений и изменений направлена на стимулирование развития рынка ИЖС.

Прошу Вас дать поручение направить ходатайство в Минстрой России для проработки данных предложений и направления соответствующих обращений в Правительство Российской Федерации и в Центральный Банк Российской Федерации.

Приложение: протокол заседания Комиссии от 07.06.2022 г. № ОС-2022/З.К.14.1 – на 5 л. в 1 экз.

С уважением,  
Руководитель Комиссии



Р.Р. Гарипов

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

**Комиссия по проектному финансированию**

**ПРОТОКОЛ № ОС-2022/З.К.14.1 (№1)**

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

Формат проведения – видеоконференцсвязь на платформе Trueconf

г. Москва

«07» июня 2022 г.

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

- |   |                                |  |
|---|--------------------------------|--|
| 1 | ГАРИПОВ<br>Рифат Рузилевич     | - Руководитель Комиссии по проектному финансированию   |
| 2 | КУЗЬМЕНКО Светлана<br>Петровна | - Помощник Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России |

***Члены Комиссии:***

- |   |                                  |   |
|---|----------------------------------|---|
| 3 | ГЛУШКОВ Антон<br>Николаевич      | - Президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ)        |
| 4 | КОРОЛЕНКО<br>Альберт Юрьевич     | - Исполнительный директор Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» |
| 5 | ТКАЧ Игорь<br>Александрович      | - Заместитель председателя Совета директоров АО «УК «Авеню Менеджмент»        |
| 6 | ТИХОНОВА Татьяна<br>Владимировна | - Генеральный директор ООО «РГ-Девелопмент»                                   |

***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 ООО "ПСК-ПОВОЛЖЬЕ"  |
| 10 | ПОЛЯНСКАЯ<br>Екатерина Геннадьевна | - Руководитель федерального направления в Институте развития правового общества |

**Приглашенные:**

- |    |                                |   |
|----|--------------------------------|---|
| 11 | АБАЛОВА Светлана Вячеславовна  | - Финансовый директор ГК «Удача». Доверенное лицо эксперта Прохорова В.С.   |
| 12 | БОБКОВА Анастасия Владимировна | - Заместитель начальника управления по PR, маркетингу и рекламе «РГ-Девелопмент». Доверенное лицо Тихоновой Т.В.                                |
| 13 | ПУДОВА Анна Андреевна          | - Юрисконсульт Управления нормативного и методического обеспечения Правового департамента. Доверенное лицо Мороза А.М.                          |
| 14 | ЛОБУРЕЦ Константин Дмитриевич  | - Куратор комиссий секретариата Общественного совета, секретарь Комиссии по проектному финансированию.  |
| 15 | МЕЛЬНИКОВА Ирина Павловна      | - Пресс-секретарь Общественного совета  |
| 16 | РОДИОНОВА Дина Александровна   | - Руководитель направления «Корпоративные продукты» Банка ДОМ.РФ. Доверенное лицо Бахмутова А.Е.  |
| 17 | УЛЬЯНОВ Роман Викторович       | - Руководитель направления подразделения «Продукты проектного финансирования и кредитные продукты» Банка ДОМ.РФ. Доверенное лицо Бахмутова А.Е. |

**ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:**

1. Подготовка предложений по совершенствованию законодательства в области индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на земельных участках, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории, с целью стимулирования развития рынка ИЖС.
2. Утверждение кандидатуры руководителя Экспертной рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли.
3. Утверждение плана работы Экспертной рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли на второе полугодие 2022 года с учетом новых реалий.
4. Утверждение Плана работы Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России на 2022 год с учетом новых реалий.



## **ЗАСЛУШАЛИ:**

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

1. По 1-му вопросу – доклад А.Е. Бахмутова.

Докладчик довел до участников заседания предложения по совершенствованию законодательства в области индивидуального жилищного строительства (ИЖС) с целью стимулирования развития рынка ИЖС.

Выступили в прениях: Гарипов Р.Р.

2. Рассмотрение 2-го вопроса повестки дня руководитель Комиссии Р.Р. Гарипов предложил перенести на следующее заседание в связи отсутствием на заседании А.М. Мороза по уважительной причине.

3. По 3-му вопросу – доклад А.А. Пудовой.

Докладчик довел до участников заседания информацию о предложениях Мороза А.М. по плану работы Экспертной рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли на второе полугодие 2022 года с учетом новых реалий.

4. По 4-му вопросу – доклад Р.Р. Гарипова.

Докладчик довел до участников заседания актуализированный План работ Комиссии по проектному финансированию на 2022 год с учетом новых реалий и предложений Мороза А.М.

В заключении заседания Гарипов Р.Р. обратил внимание участников заседания на сроки исполнения в Планах работы Комиссии на 2022 год и необходимость активнее включаться в работу Комиссии в рамках своих Экспертных рабочих групп.

## **РЕШИЛИ:**

1. В рамках рассмотрения 1-го вопроса повестки заседания решили Рекомендовать Минстрою России:

1.1. Обратиться в Правительство Российской Федерации с просьбой дать поручение руководителям Субъектов РФ о разработке мер и региональных дорожных карт по упрощению процесса получения необходимых документов в соответствии с 214-ФЗ / ГрК РФ для оформления разрешений на строительство проектов комплексного ИЖС, унификации процедуры и сроков получения необходимых документов, максимальному переводу их в электронный вид.

1.2. Проработать вопрос о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ по упрощению процедуры получения ППТ и ПМТ для проектов ИЖС.

1.3. Внести изменения в условия постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», обеспечивающие гарантированное предоставление части средств бюджета для проектов ИЖС, при

этом отбор проектов для софинансирования производить отдельно для проектов ИЖС и отдельно для проектов МКД.

1.4. Обратиться в Правительство Российской Федерации с просьбой внести изменения в Федеральный закон от 06.12.2021 № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов», обеспечивающие выделение дополнительного финансирования Программы «Стимул» на цели ИЖС за счет средств федерального бюджета.

1.5. Обратиться в Правительство Российской Федерации с просьбой внести изменения (предусмотреть прямое указание на возможность финансирования проектов ИЖС, а не только МКД) в Правила финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2459 и обеспечить со стороны субъектов РФ и АО «ДОМ.РФ» дальнейшее применение соответствующего механизма для реализации проектов строительства ИЖС в границах территории малоэтажных жилых комплексов.

1.6. Проработать вопрос о внесении изменений в Правила возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629 (Постановление № 534) в части возможности ее распространения на проекты ИЖС в границах территории малоэтажных жилых комплексов.

1.7. Обратиться в Центральный банк Российской Федерации с просьбой внести необходимые изменения в Положение Центрального Банка Российской Федерации от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» в части распространения подхода к оценке резервов по ссудам в рамках проектного финансирования ИЖС, исходя из уровня кредитоспособности для застройщиков, использующих счета эскроу.

1.8. Проработать вопрос о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ с целью обеспечения внесения изменений в документы территориального планирования в целях изменения категории земель и видов разрешённого использования земельных участков, расположенных на землях иных категорий, на основании распоряжения Правительства субъекта РФ, с последующим поручением по включению земельных участков для индивидуального жилищного строительства в границы населенных пунктов.

1.9. Проработать вопрос о внесении изменений в Земельный кодекс РФ и Градостроительный кодекс РФ о распространении механизма комплексного развития территорий, определенного в рамках федерального закона от 30.12.2020 N 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий" на земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности/обороны, которые исчерпали свои градостроительные возможности в текущей ситуации и не используются по назначению.

1.10. Провести совещание с представителями субъектов РФ, муниципалитетов и ключевых застройщиков комплексных проектов ИЖС с целью определения нормативного регулирования, обеспечивающего процесс формирования и предоставления данных в Минстрой России, Росреестр или иной уполномоченный орган власти об имеющихся в муниципальной собственности земельных участках, по которым планируется реализация комплексных проектов ИЖС и необходимых мерах поддержки таких проектов по мнению субъектов РФ.

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

Перенести рассмотрение вопроса на следующее заседание в связи с отсутствием на заседании А.М. Мороза.

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

Утвердить план работы Экспертной рабочей группы по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли на второе полугодие 2022 года с учетом новых реалий (Приложение № 1).

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

Утвердить план работы Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России на второе полугодие 2022 года с учетом новых реалий (Приложение № 2).

**Руководитель Комиссии**



**Р.Р. Гарипов**

**Ответственный секретарь  
Общественного совета  
при Минстрое России**



**С.П. Кузьменко**