

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

ПРОТОКОЛ

**заседания Общественного совета при Министерстве строительства и
жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации**

г. Москва

13 декабря 2024 г.

№ ОС-2024/3.5

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- | | |
|--------------------------------|--|
| Степашин
Сергей Вадимович | - Председатель Общественного совета при Минстрое России |
| Файзуллин
Ирек Энварович | - Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации |
| Ересько Алексей
Васильевич | - Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации |
| Стасишин
Никита Евгеньевич | - Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации |
| Кузьменко
Светлана Петровна | - Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России, помощник Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации |
| Бодин
Андрей Борисович | - Председатель Общественного совета при Минсельхозе России, Председатель Правления НО «Союзроссахар» |
| Рябухина Дарья
Леонидовна | - ВРИО Директора департамента развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства России |
| Манылов Игорь Евгеньевич | - Начальник ФАУ «Главгосэкспертиза России» |
| Сперанский
Олег Вадимович | - Директор Правового департамента Минстроя России |
| Нифонтов
Дмитрий Юрьевич | - Заместитель директора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства |
| Петрин
Марат Владимирович | - Директор ППК «Фонд развития территорий» |

Афанасьев Дмитрий Александрович - Исполнительный директор Ассоциация ветеранов СВО

Представители Общественной палаты Российской Федерации, органов власти Российской Федерации:

Разворотнева Светлана Викторовна - Депутат Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации

Трунова Наталья Александровна - Аудитор Счетной палаты Российской Федерации

Приглашенные докладчики:

Басин Ефим Владимирович - Руководитель Комиссии по вопросам профессионального образования и кадрового потенциала в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства Общественного совета при Минстрое России, Председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства ТПП РФ

Бузуцкий Михаил Игоревич - Президент Группы «Эталон»

Волошин Иван Александрович - Член Общественного совета при Минстрое России, Управляющий директор АО «ДОМ.РФ»

Дедюхин Владимир Анатольевич - Руководитель Комиссии по вопросам индивидуального жилищного строительства Общественного совета при Минстрое России, первый вице-президент РСС

Козлов Александр Михайлович - Председатель СПК ЖКХ, Депутат Московской городской Думы

Кривов Александр Сергеевич - Научный руководитель ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России»

Мирошников Евгений Юрьевич - Заместитель главы Администрации Бобровского муниципального района Воронежской области

Шамузафаров Анвар Шамухамедович - Руководитель Комиссии по обеспечению эффективности архитектурно-строительного проектирования Общественного совета при Минстрое России, президент НОПРИЗ

Члены Общественного совета

Акимов П.А., Богданов М.И., Бушухин И.В.(ВКС), Вайнер В.Л.(ВКС), Василевский А.Д., Викторов М.Ю., Волошин И.А. (ВКС), Воронин А.Л., Гаврилов И.Г., Гарипов Р.Р. (ВКС), Гороян О.А., Долматов А.Г., Максимов А.Н.(ВКС), Косарева Н.Б., Макрушин А.В.(ВКС), Мухортов Д.В., (ВКС), Невмержицкая Н. В., (ВКС), Панин А.Н., Пономарев И.В., Посохин М.М., Сердюк О.В., Сираев Т.А., Сохранов С.С., Тарасенко А.В.(ВКС), Тихонова Т.В. (ВКС), Фатин В.Н. (ВКС), Швидковский Д.О.(ВКС), Шепель К.В., Широков А.В., Шумаков Н.И.

Приглашенные

Борисенко Л.В., Демьянова С.В., Зотович Н.В., Краснов С.А., Маевский С.В., Метвейко И.Ю., Пронькин А.Н., Сафонов Д.А., Улитин В.Н., Авакян В.Г., Баль К.А., Бессмертная Ю.А., Голов В.В., Делюкин С.А., Директорова Т.А., Демьянова С.В., Гришина О.А., Дымова Я. Ю., Еремина Ю.А., Забелина С.А., Захарьин С.Ю., Испирян Б.Ю., Козлова А.Ю., Кирилкин Д.Ю., Кожуховский А.О., Кононыхин С.А., Костина В.А., Критский В.Ю., Крылова Е.В., Ликифет А.Л., Лобурец К.Д., Любиомв С.Ю., Мамонова А.И., Мирошников С.Н., Моргачева Е.А., Новиков Е.В., Панин А.В., Папаскири Т.В., Полубабкин Д.П., Пороцкий К.Ю., Прокопьева Н.А., Родиков Р.С., Стефанова Е.В., Харламов П.Г., Чернышов С.А., Шипулин А.В., Щукин А.В.

ЗАСЛУШАЛИ:

Приветственные слова Степашина С.В., Файзуллина И.Э.

Степашин С.В. в приветственном слове обозначил важность и актуальность вопросов повестки заседания, в т.ч. строительство жилья на сельских территориях, развитие системы капитального ремонта, подчеркнул и важность антикризисных мер, предложенных общественниками. Он также информировал участников заседания об участии в мероприятии представителей Министерства сельского хозяйства Российской Федерации и Общественного совета при Минсельхозе России.

Файзуллин И.Э. в приветственном слове подвел предварительные итоги работы Минстроя России, и совместной работы с Общественным советом при Минстрое России, а также итоги их успешного взаимодействия в 2024 году, отметил важность задач и ответственность строителей в текущих условиях. Ирек Энварович обозначил также основные направления работы, в т.ч. в направлении развития ИЖС, итоги реализации проекта «Жилье и городская среда», реализации нового национального проекта Российской Федерации «Инфраструктура для жизни», меры поддержки строительной отрасли. Он отметил, что успешность реализации этих проектов обусловлена в т.ч. взаимодействием с Общественным советом при Минстрое России. Ирек Энварович поблагодарил членов Общественного совета за участие в программе по восстановлению новых территорий.

Файзуллин И.Э. объявил о начале церемонии подписания соглашения о сотрудничестве между Минстроем России и Ассоциацией ветеранов специальной военной операции.

Афанасьев Д.А. выразил слова благодарности Минстрою России и Общественному совету при Минстрое России за поддержку ветеранов СВО.

Проведена церемония подписания соглашения о сотрудничестве между Минстроем России и Ассоциацией ветеранов специальной военной операции с участием Файзуллина И.Э., Афанасьева Д.А., Степашина С.В.

Степашин С.В. и Файзуллин И.Э. также провели церемонию вручения наград Минстроя России и благодарственных писем Общественного совета при Минстрое России.

1. По вопросу № 1 повестки дня – доклады Басина Е.В., Шамузафарова А.Ш., Кривова А.С., Дедюхина В.А., Волошина И.А., Бодина А.Б., Рябухиной Д.Л., Мирошникова Е.Ю. о состоянии строительства на сельских

территориях, проблемах и путях их решения для развития сельского строительства, положительных примерах реализации сельского строительства.

2. По вопросу № 2 повестки дня – доклады Ересько А.В. и Сердюк О.В. об обеспечении качества МКД.

3. По вопросу № 3 повестки дня – доклад Бузуцкого М.И. о предложениях по мерам поддержки строительной отрасли.

4. По вопросу № 4 повестки дня заслушали: информацию Пономарева И.В. о волонтерском проекте «Качели Мечты» и конкурсе рисунков детей г. Севастополь, информацию Козлова А.М. о проектах Совета по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве реализуемые для привлечения кадров в отрасль жилищно-коммунального и городского хозяйства и популяризации рабочих профессий (Чемпионат профмастерства «Лучший по профессии», Конкурс «Краса ЖКХ», Экскурсии для студентов).

РЕШИЛИ:

1. В рамках рассмотрения 1-го вопроса:

1.1. Отметить опыт проведения Комиссией по вопросам индивидуального жилищного строительства Общественного совета при Минстрое России выездных заседаний в регионах России, как положительный.

1.2. Отметить опыт Московской области по кластерному подходу к строительству малоэтажных жилых комплексов (далее – МЖК), как положительный.

1.3. Рекомендовать Минстрою России разработать новые нормативы для обеспечения социальной инфраструктурой коттеджных посёлков - школами, детсадами, объектами здравоохранения.

1.4. Рекомендовать Минстрою России определить лучшие проекты индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС) индустриальным способом и утвердить их в качестве типовых проектов (в том числе: модульные дома, дома каркасного типа, стальные, алюминиевые, деревянные, брус, СЛТ- панели, газобетон, кирпич)

1.5. Рекомендовать Минстрою России рассмотреть возможность использования альтернативных ипотеке механизмов приобретения жилых помещений, а именно:

- ссудосберегательные кассы;
- накопительно – ипотечная система;
- жилищно-накопительные вклады;
- лизинг на жильё с правом последующего выкупа и др.

1.6. Рекомендовать Минстрою России рассмотреть вопрос передачи функции градостроительной и инженерной подготовки территорий, предназначенных для застройки индивидуальными жилыми домами, с последующей их реализацией частным строительным компаниям на конкурсной основе, передать региональному Оператору комплексного развития территорий (далее – КРТ) с функцией обеспечения градостроительной подготовки, в том числе с использованием механизма КРТ, подготовки документов территориального планирования, градостроительного зонирования (подготовка проектов планировки территории, ПЗЗ), разработкой мастер-планов, подготовкой инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры.

1.7. Рекомендовать Минстрою России сформировать региональные банки (реестр) земельных участков под застройку МЖК и индивидуального жилищного строительства с градостроительной подготовкой. Наделить Регионального оператора КРТ полномочиями оперативного управления данными банками.

1.8. Рекомендовать Минстрою России обратиться в Правительства Российской Федерации для разработки мер по снижению финансовых барьеров развития индустриального домостроения – МЖК и доработки инструментов проектного банковского финансирования МЖК – «ФЗ-214», снижению требований банков к размеру собственного участия застройщика в проекте и коэффициенту покрытия долга. Приравнять требования с МКД. Разработать инструменты субсидирования и поручительства.

(Справочно: Стандартные требования банка составляют 20% собственного участия застройщика в проекте, то есть для объекта на 200 домов и сметой проекта 3 млрд руб. собственное участие составит 600 млн требования к коэффициенту покрытия долга LLSR -1,2. (для многоквартирных домов этот параметр принимается 1,05, требования к собственному участию могут равняться нулю)).

1.9. Рекомендовать Минстрою России обратиться в Минпромторг России с предложением о разработке государственной программы поддержки развития малых (20–40 тыс. м² /год) локальных производств домокомплектов для индивидуального жилищного строительства (префаб) - созданию и развитию производств домокомплектов, с финансовыми инструментами поддержки со стороны Фонда развития промышленности и Минпромторга России.

1.10. Рекомендовать Минстрою России продолжить доработку законодательной базы в сфере строительства ИЖС (МЖК);

1.11. Рекомендовать Минстрою России актуализировать СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстрою России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр) к современным требованиям планировки и архитектурного облика территорий индивидуальной жилой застройки. Основное – требования к планировке территорий, расчет численности населения, удаленность и размер социальных объектов.

1.12. Рекомендовать Минстрою России добавить в Национальный проект «Инфраструктура для жизни» специальный раздел по МЖК для учета специфики организации их строительства и проектного финансирования, включая определение ключевых показателей эффективности для субъектов федерации по объему ввода жилья в рамках указанных проектов МЖК.

1.13. Рекомендовать Минстрою России обратиться в Правительство Российской Федерации с предложением утвердить на федеральном уровне единую методику формирования тарифов на подключение объектов строительства к услугам ресурсоснабжающих организаций в регионах.

1.14. Рекомендовать Минстрою России рассмотреть возможность вести изменения и дополнений в Градостроительный кодекс Российской Федерации по:

а) введению единых схем территориального планирования нескольких муниципальных образований и их частей, в том числе в соседствующих субъектах Российской Федерации, с наделением этих субъектов Российской Федерации правом

определения территорий для комплексного развития малоэтажной и индивидуальной жилой застройки (для ИЖС);

б) введению единых схем территориального планирования смежных, соседних субъектов Российской Федерации или их частей с наделением Правительства Российской Федерации правом определения территорий для комплексного развития малоэтажной и индивидуальной жилой застройки в целях предоставления земельных участков для жилых и сопутствующих объектов;

в) установлению правовых норм по разработке и введению Правительством Российской Федерации в действие Укрупненной схемы территориального планирования, градостроительного развития Российской Федерации в области рационального и безопасного расселения населения.

1.15. Рекомендовать Минстрою России разработать следующие национальные стандарты ГОСТ Р:

а) «Система градостроительной документации. Основные требования к документации территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки и межевания территории для малоэтажного и индивидуального жилищного строительства»;

б) «Система проектно-методических материалов по обеспечению малоэтажного и индивидуального жилищного строительства архитектурно-планировочными, конструктивными и инженерно-технологическими решениями. Типовые проектные решения и нормативы для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства»;

в) «Комплексное развитие территорий застройки из домов для малоэтажного и индивидуального жилищного строительства. (Бывшая Генеральная схема развития Российской Федерации.)

г) Свод правил «Дома жилые малоэтажные односемейные и многоквартирные (до 3-х этажей включительно). Архитектурно-планировочные решения, общие архитектурно-градостроительные требования к планировке и застройке территорий из малоэтажных домов, домов ИЖС.

1.16. Рекомендовать Минстрою России:

подготовить генеральную схему расселения на территории Российской Федерации в увязке с генеральной схемой развития градостроительной деятельности, разрабатываемую в настоящее время ЦНИИП Минстрою России;

1.17. провести подготовку укрупненных проектных предложений по развитию Северо-Западной Балтийской системы расселения и Приморской системы расселения «Дуга Петра Великого»;

1.18. подготовить предложения по определению больших зон, бассейнов и систем расселения Арктики, Среднерусской, Азово-Черноморской, Поволжской, Уральской, Большой Сибири и других в границах национальной системы расселения России.

1.19. Отметить важность проведения субъектами активной информационной кампании в рамках исполнения подпункта «б» пункта 3 Перечня поручений Президента Российской Федерации от 29 сентября 2024 г. № Пр-1999 по итогам совещаний по экономическим вопросам поручения Президента РФ, отметить обязательность предоставления отчетных материалов субъектами в соответствии с установленной Минстроем России методологией.

1.20. Поддержать предложение Союза сельских строителей России о создании региональных потребительских строительных кооперативов в регионах России, как

объединённого заказчика с учётом использования действующих инструментов организации и управления строительством в целях рассмотрения дальнейшего применения при реализации мероприятий по комплексному развитию сельских территорий и опорных населённых пунктов с распространением во всех регионах Российской Федерации, с последующим созданием Федерального проектного центра «Россельстрой», учредителями которого будут региональные потребительские строительные кооперативы.

1.21. Рекомендовать Минстрою России в рамках развития строительной кооперации рассмотреть целесообразность законодательной инициативы о принятии Федерального закона с строительной кооперации в малых городах и сельских поселениях России. Закон должен закрепить право использования на практике следующих механизмов:

- формирование накопительного фонда в потребительском кооперативе с использованием инструмента ипотека;
- обмен паями потребительского кооператива при реализации проектов строительства жилья и иных объектов недвижимости;
- возможность использования паёв кооператива в качестве залога;
- участие физических и юридических лиц в одном строительном проекте при его реализации.

1.22. Рекомендовать Минстрою России совместно с Минсельхозом России обратиться в Правительство Российской Федерации с предложением о рассмотрении вопроса о внесении изменений в статью 15 Федерального закона от 8 марта 2022 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части установления решением высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации случаев и порядка осуществления закупок товаров, работ, услуг для государственных и (или) муниципальных нужд у единственного поставщика в рамках мероприятий, реализация которых предусматривается на сельских территориях (агломерациях).

1.19. В целях реализации вышеуказанных предложений рекомендовать Минсельхозу России совместно с Минстроем России сформировать межведомственную рабочую группу для решения вопросов, связанных со строительством на селе, с участием представителей Минсельхоза России, Минстроя России, Общественных советов при Минстрое России и Минсельхозе России, Минпромторга России, ППК «Фонд Развития Территорий», ППК «Фонд Промышленного Развития», а также других заинтересованных ведомств и организаций.

1.23. Членам Общественного совета при Минстрое России и Минсельхозе России направить предложения по развитию строительства на сельских территориях в адрес ответственного секретаря Общественного совета при Минстрое России Кузьменко С.П. в срок до 26.12.2024.

1.24. Ответственному секретарю Общественного совета при Минстрое России Кузьменко С.П. на основании полученной информации, запрашиваемой по пункту 1.23 настоящего протокола подготовить проект совместного обращения от

Председателя Общественного совета при Минстрое России и Председателя Общественного совета при Минсельхозе России в адрес Председателя Правительства Российской Федерации с предложениями по развитию строительства на сельских территориях Российской Федерации.

2. В рамках рассмотрения 2-го вопроса:

2.1. Принять к сведению информацию Ересько А.В. об успешном проведении Всероссийского форум капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда в городе Санкт-Петербург, проходившего 28-29 ноября 2024 года.

2.2. Рекомендовать Минстрою продолжить с участием экспертов обсуждение с учетом финансово-экономического анализа целевой модели рынка управления МКД.

2.3. Рекомендовать Минстрою содействовать развитию системы стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и утвердить план разработки проектов национальных стандартов (ГОСТов) в сфере управления, изыскать возможность финансирования.

2.4. Рекомендовать Минстрою провести работу по созданию методических основ экономически обоснованного размера платы за содержание жилья.

2.5. Рекомендовать Минстрою актуализировать подходы к адресной поддержке граждан (субсидированию) платы за ЖКУ, как ключевого вопроса для возможности обеспечения за счет экономически обоснованной платы выполнения работ и оказания услуг, необходимых для качественной эксплуатации МКД.

2.6. Учитывая, что кадровая обеспеченность сферы требует постоянной системной работы и поддержки, предлагается обеспечить включение мероприятий по данному направлению в Национальные проекты по образованию, а так же содействовать созданию и развитию создания в регионах образовательных кластеров, а так же обеспечить совместно с СПК ЖКХ и представителями экспертного сообщества создание типовых образовательных программ для специальностей, обеспечивающих безопасность и комфорт проживания в многоквартирном жилом фонде, предлагается активно поддерживать использовать возможности проведения мероприятий по этим направлениям в регионах с дальнейшим тиражированием лучших практик.

3. В рамках рассмотрения 3-го вопроса:

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

3.1.1 Упростить процедуру смены банка эскроу-агента с последующим трансфером денежных средств дольщиков в новый банк на любой стадии строительства;

3.1.2 Ввести возможность установления отрицательных ставок проектного финансирования при перепокрывтии на эскроу-счетах;

3.1.3 Ввести программы льготного ипотечного кредитования с субсидированной ставкой 15% на приобретение строящегося жилья при соответствующей средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Приказу Минстроя России;

3.1.4 Ввести программы льготного ипотечного кредитования с субсидированной ставкой 3% для многодетных семей;

3.1.5 Предусмотреть возможность субсидирования процентов по кредитованию строительства объектов соцкультбыта. Отдельно стоит предусмотреть субсидирование строительства таких объектов сверх норматива (то есть объектов, не входящих в первоначальный проект) в регионах с острым дефицитом;

3.1.6 Внести соответствующие изменения в правила Программы «Стимул»;

3.1.7 Обратиться в Министерство обороны Российской Федерации, для доведения до всех участников СВО информацию об особых условиях приобретения жилья.

3.2. Заместителю Председателя Общественного совета при Минстрое России Л.А. Казинцу подготовить предложения по поддержке строительной отрасли связанные с банковской сферой.

4. В рамках рассмотрения 4-го вопроса:

4.1. Принять к сведению информацию Пономарева И.В. о волонтерском проекте «Качели Мечты» и конкурсе рисунков детей г. Севастополь.

4.2. Поддержать волонтерский проект «Качели Мечты»;

4.3. Принять к сведению информацию Козлова А.М.

4.4. Секретарю Ассамблеи региональных общественных советов в сферах строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Ассамблея) Стефановой Е.В. направить в Ассамблею для ознакомления информацию о проектах Совета по профессиональным квалификациям.

4.5. Ответственному секретарю Общественного совета при Минстрое России С.П. Кузьменко подготовить обращение от имени Председателя Общественного совета С.В. Степашина при Минстрое России в адрес Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о с предложением поддержать и тиражировать проекты Совета по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве реализуемые для привлечения кадров в отрасль жилищно-коммунального и городского хозяйства и популяризации рабочих профессий (Чемпионат профмастерства «Лучший по профессии», Конкурс «Краса ЖКХ», Экскурсии для студентов).

5. Членам Общественного совета:

По итогам подписания соглашения между Минстроем России и Ассоциацией ветеранов СВО организовать взаимодействие с Ассоциацией в рамках полномочий.

Председатель

С.В. Степашин

Ответственный секретарь

С.П. Кузьменко