

Сводная таблица ответов на вопросы от Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»

№	Вопрос	Ответ Министра России
1.	<p>Вопросы в приветственном слове <i>Александр Сергеевич Калинин - президент «ОПОРЫ РОССИИ»</i></p>	
1.1	<p>Поддержка низкомаржинальных проектов в малых городах Активность обновления жилого фонда и нового строительства в городах с населением < 200 тыс. чел.кратно ниже городов с большей численностью и областных центров. Очевидно, что строительные проекты в малых городах являются низкомаржинальными, но к ним применяются те же критерии проектного финансирования, как в больших городах. Следствие – отказ банков в предоставлении ПФ и уход с рынка профессиональных застройщиков, готовых работать с небольшими проектами и минимальной прибылью. Вопрос: есть ли в планах государства задача изменить данный тренд уже в ближайшей перспективе? Какие меры на повестке? Возможно ли внедрение инструментов гос. поддержки для проектов в таких городах, например, аналогичных механизму субсидирования Заемщику % ставки в рамках 1764-ПП?</p>	<p>Поддержка «низкомаржинальных» проектов осуществляется через возмещение банкам недополученных доходов по кредитам <i>на проекты с рентабельностью менее 15% на территории регионов, где средний уровень доходов населения ниже на 15% и более среднего уровня по стране, а также во всех субъектах ДФО (постановление Правительства № 629).</i></p> <p>Участие в программе принимают проекты, по которым кредитные договоры заключены до 31.05.2022. Включение в программу новых проектов не предусмотрено. <i>При этом, возмещение недополученных доходов осуществляется до момента ввода в эксплуатацию или прекращения договора.</i></p> <p><i>По данным Банка России, средняя ставка, по кредитному договору в рамках ПФ составляет 3,93%.</i></p> <p>Вместе с тем расширение существующей меры или запуск новых мер поддержки застройщиков не поддерживается Минфином. Это приведет к субсидированию доходов банков, <i>предоставляющих проектное финансирование</i>, а не к поддержке застройщиков (<i>расширение также</i>).</p> <p>При этом, Минстроем сейчас прорабатывается возможность реализации кластерного подхода для субсидирования застройщиков в населенных пунктах с недостаточной рентабельностью (<i>в рамках реализации пункта 2.2 ДК по исполнению задачи «Опережающие развитие инфраструктуры», утвержденной М.Ш. Хуснуллиным 05.05.2023 № 4554п-П49).</i></p>

1.2	<p>Новые регионы.</p> <p>С целью снижения себестоимости строительства в новых регионах, также выявлена потребность в строительстве капитальных фондов (<i>ДСК, асфальто-бетонных заводов и др.</i>), способствующих развитию промышленной и строительной отрасли на этих территориях.</p> <p>Вопрос: Планируется ли рассмотреть вопрос о субсидировании кредитования проектного финансирования и инвестиционного кредитования в новых субъектах РФ, с целью создания таких основных фондов и инфраструктуры по аналогии с субсидированием процентной ставки для Застройщиков (<i>до 3%</i>).</p>	<p>Сегодня Банком России прорабатывается механизм поддержки кредитования инвестиционных проектов на территориях новых регионов, <i>в т. ч. предоставление льготных кредитов банкам.</i></p> <p>Помимо этого, планируется подготовить механизм субсидирования процентной ставки участников создаваемой в новых регионах СЭЗ, реализующих инвестиционные проекты в новых регионах.</p> <p>Также ВЭБ.РФ готов рассматривать возможность предоставления поручительств банкам для обеспечения обязательств заемщиков <i>при реализации проектов на территориях регионов (общий лимит на первом этапе – до 10 млрд рублей).</i></p> <p>Проекты должны пройти экспертизу по утвержденному ВЭБ.РФ порядку и требованиям, <i>установленным Меморандумом о финансовой политике ВЭБ.РФ.</i></p>
1.3	<p>Расчёт стоимости услуг ЖКХ. Проблематика начислений платы за теплоснабжение для собственников нежилых помещений, оборудованных ИПУ, в МКД.</p> <p>Правилами предоставления коммунальных услуг в МКД (<i>п. 42 (1) постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354</i>), установлено, что в МКД, который оборудован общедомовым ПУ тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все помещения оборудованы ИПУ, размер платы за услугу определяется по формулам на основании показаний ИПУ и общедомового ПУ.</p> <p>Это приводит к тому, что не учитывается фактическое потребление, тогда как в случае с предпринимателями-пользователями нежилых помещений с ИПУ, оно может быть в три раза меньше на 1 кв. м, чем потребление иными помещениями в МКД.</p>	<p>Сегодня размер платы <i>доме с ОДПУ, в котором хотя бы одно, но не все помещения оборудовано ИПУ</i>, определяется исходя из платы за отопление (<i>постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> - самого жилого или нежилого помещения (<i>по ИПУ или по среднему потреблению при наличии ОДПУ, по нормативу – при его отсутствии</i>); - общедомового имущества (<i>разница между объемом, потребленным всем домом, и суммой потребления жилых или нежилых помещений в доме, распределяется исходя из доли помещения собственника от всей площади</i>). <p>Такой подход стимулирует устанавливать ИПУ (<i>чем их больше, тем точнее расчет по помещениям без ИПУ</i>) и позволяет наиболее точно определить объем потребления для помещений без приборов учета (<i>через удельное потребление по помещениям с ИПУ</i>).</p>

	<p>В результате происходит необоснованное завышение расчетного объема тепловой энергии, потребляемой местами общего пользования в МКД и как следствие перераспределение расходов на отопление помещений без ПУ на помещение, оборудованное такими приборами.</p> <p>Такой метод расчета ставит в заведомо дискриминационное положение собственников нежилых помещений в МКД, которые несут расходы на установку и эксплуатацию счетчиков тепловой энергии, уменьшение теплопотерь.</p>	<p>При этом обеспечивается оплата всего объема потребленной энергии по показаниям ОДПУ, что также соответствует ч. 1 ст. 157 ЖК РФ (<i>определение объема потребляемых коммунальных услуг по показаниям приборов и применение нормативов лишь при их отсутствии</i>).</p> <p><i>Это также согласуется с положениями постановления Конституционного Суда от 10.07.2018 № 30-П о приоритетном значении данных приборов по сравнению с расчетными способами исчисления.</i></p>
2.	<p>Совершенствование градостроительного законодательства в целях повышения пожарной безопасности зданий и сооружений</p> <p><i>Марина Анатольевна Блудян – Первый Вице-президент «ОПОРЫ РОССИИ»</i></p>	
2.1	<p>Совершенствование градостроительного законодательства в целях повышения пожарной безопасности зданий и сооружений</p> <p>В настоящее время на рассмотрении в Госдуме находится законопроект № 518816-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам совершенствования деятельности федерального государственного пожарного надзора».</p> <p>У экспертов «ОПОРЫ РОССИИ» нет единой позиции о необходимости введения обязательности участия органов гос. пожарного надзора в проведении экспертизы ПД и выдаче заключения о соответствии объекта требованиям пожарной безопасности.</p> <p>Однако, цифры МЧС свидетельствуют о необходимости поиска законодательного компромисса, который бы позволил повысить пожарную</p>	<p>Изменения в действующий сейчас механизм регулирования не требуется.</p> <p>Сегодня при проведении экспертизы ПД проводится оценка ее соответствия тех. регламентам, в том числе о требованиях пожарной безопасности.</p> <p>Также при проведении госстройнадзора проверяется соответствие выполненных работ требованиям ПД (<i>прошедшей экспертизу</i>), в том числе по пожарной безопасности. При этом, если госстройнадзор предусмотрен, то государственный пожарный надзор не проводится.</p> <p>На сегодняшний день инспектора гос. пожарного надзора работают в рамках госстройнадзора эффективно и без нареканий.</p> <p>Ранее существовала комиссия практика проведения строительного надзора.</p>

	<p>безопасность зданий без введения избыточных административных барьеров для бизнеса.</p> <p><i>МЧС России проведен анализ противопожарного состояния более 80 тысяч ОКС, проверенных органами государственного пожарного надзора: Более 40% таких объектов эксплуатируются с нарушениями требований пожарной безопасности, допущенными до ввода их в эксплуатацию (более 35 тыс. объектов).</i></p>	<p>Однако, участие инспекторов по пожарной безопасности в комиссии вызывало проблемы со вводом объектов из-за постоянных изменений требований пожарной безопасности и их выявления на последнем этапе.</p> <p>Поэтому эту практику отменили в пользу принципа «одного окна».</p> <p><i>Справочно:</i> Минстрой не поддержал данный законопроект (письмо от 10.05.2023 № 26429-СМ/08), а также неоднократно выражал позицию об отсутствии необходимости пересмотра регулирования пожарного надзора (письма от 02.06.2023 № 32387-СМ/08 и от 14.06.2023 № 34668-СМ/08).</p>
3.	<p>О вопросах долевого участия в создании МКД, о повышении эффективности эксплуатации и ремонта МКД, о субсидировании застройщиков КРТ</p> <p><i>Марк Витальевич Геллер – председатель Комитета по строительству «ОПОРЫ РОССИИ»</i></p>	
3.1	<p>Долевое участие в строительстве</p> <p>Минстрой РФ выразил позицию о том, что, привлечение средств граждан по ДДУ на реконструкцию ОКС Федеральным законом № 214-ФЗ не допускается (<i>письмо от 07.02.2020 № 3932-НС/07</i>).</p> <p>Из-за этого ППК ФРТ считает застройщиков, привлекающих средства граждан на создание новых МКД через реконструкцию существующих ОКС, не соответствующими требованиям 214-ФЗ. Это влечет за собой отказ в государственной регистрации ДДУ.</p> <p><u>Предложение:</u></p> <p>- в целях недопущения ошибочного толкования существующих норм внести изменения в 214-ФЗ уточнив, что право застройщика на привлечение средств дольщиков возникает в случае строительства (создания) МКД или иных объектов недвижимости в том</p>	<p>Минстроем России предложение не поддерживается.</p> <p>Федеральный закон № 214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением средств граждан и юридических лиц исключительно для строительства нового объекта. Право на привлечение средств возникает у застройщика после получения разрешения на строительство. При реконструкции объектов такого права ФЗ не предусмотрено.</p> <p>Считаем, что распространение положений ФЗ № 214-ФЗ на реконструкцию объектов может повлечь невозможность обеспечения гарантии защиты прав, интересов и имущества участников долевого строительства.</p> <p><i>Справочно:</i></p>

	<p>числе путем создания в ходе реконструкции <i>при условии, что на момент заключения ДДУ с первым участником строительства, застройщик является единственным правообладателем ОКС.</i></p> <p>- при передаче объекта в рамках дела о банкротстве для завершения строительства новому застройщику устанавливать новый срок завершения строительства, который должен быть обоснован ПОС, а также учитывать срок, необходимый для оформления разрешительной документации, документации для ввода в эксплуатацию и срок, необходимый для передачи объектов участникам строительства.</p>	<p><i>Реконструкция представляет собой изменение параметров ОКС, их частей и качества инженерно-технического обеспечения.</i></p> <p><i>На реконструируемый объект уже зарегистрировано право собственности.</i></p> <p><i>Разрешение на реконструкцию выдается на созданный объект недвижимости.</i></p>
3.2	<p>Эффективная эксплуатация и ремонт МКД</p> <p>В настоящее время есть проблема эффективности эксплуатации существующего жилищного фонда, включая его капитальный и текущий ремонты, продления жизненного цикла многоквартирных домов в целом.</p> <p>Отсутствует система федерального учета технического состояния МКД в цифровом формате. Текущие рег. программы капремонта представляют собой перечень МКД со сроками выполнения работ без учета текущего технического состояния домов.</p> <p>В результате средства используются неэффективно, жизненный цикл дома необоснованно сокращается. Отсутствует информация о деятельности по текущей эксплуатации МКД, невозможно оценить эффективность этой работы и прогнозировать сроки износа дома в целом, а также оценить эффективность расходования средств.</p> <p>Предлагается ввести цифровую систему тех. учета состояния домов на базе ГИС ЖКХ, и на основании</p>	<p>По поручению Президента РФ (<i>от 02.06.2020 № Пр-908</i>) подготовлен пакет поправок в ЖК РФ и в ФЗ о ГИС ЖКХ (<i>проект ФЗ № 107057-7</i>). Он предусматривает создание эффективного механизма правового регулирования государственного учета жилищного фонда. <i>Сейчас проект поправок дорабатывается Правительством РФ по замечаниям, ГПУ Президента РФ (от 15.11.2022 № А6-21417).</i></p> <p>Сбор информации о техническом состоянии МКД предлагается реализовать через наполнение электронного паспорта МКД в ГИС ЖКХ. Для этого паспорт будет дополнен:</p> <ul style="list-style-type: none"> - результатами технических обследований МКД, <i>в т. ч. проведенными БТИ по инициативе региона или муниципалитета, проведенного текущего и капитального ремонта;</i> - возможностью размещать в ГИС ЖКХ инструкции по эксплуатации МКД от застройщика; <p>Поставщиками данных будут являться застройщики, лица, ответственные за содержание и ремонт общего</p>

	<p>имеющейся информации оперативно вносить корректировки как в планы текущей эксплуатации, так и в программы кап. ремонта.</p> <p>Продумать этапность внесения данных о техническом состоянии в систему, начав с обязательного занесения данных о состоянии вновь вводимых в эксплуатацию домов, а также планомерно проводя исследования состояния уже существующего жилого фонда.</p>	<p>имущества в МД по результатам технических осмотров, и региональные операторы капремонта.</p> <p>Также подготовлен пакет поправок в ЖК РФ (<i>проект ФЗ № 150793-8</i>), который даст возможность корректировать региональные программы капремонта по результатам обследований МКД, а также усилит контроль за программами. Законопроект принят Госдумой в I чтении 21.09.2022 и готовится ко II чтению (<i>дата не определена</i>). <i>Редакция законопроекта ко II чтению была поддержана Минстроем (письмо от 11.05.2023 № 26668-НС/04).</i></p> <p>Реализовать автоматизированное формирование и корректировку региональных программ капремонта в ГИС ЖКХ будет возможно после принятия всех этих поправок.</p>
3.3	<p>Субсидирование застройщиков КРТ (Постановление Правительства РФ от 01.06.21 № 846)</p> <p>За субсидией для застройщика, работающего по КРТ может обратиться только орган государственной власти. Несмотря на то, что застройщик выполнил переселение и имеет право на субсидию, он может не получить её. <i>На практике зачастую такая субсидия оказывается доступна исключительно для крупных застройщиков.</i></p> <p>Необходимо обязать региональный Минстрой по инициативе застройщика обратиться в ППК ФРТ о получении субсидии. Методика принятия решения Фондом должна быть четко прописана и опубликована, чтобы застройщик имел возможность подготовить и приложить необходимые документы.</p> <p>Право на субсидию должно быть также однозначно прописано – все застройщики, имеющие действующие договоры КРТ (<i>РЗТ</i>) и выполнившие (<i>выполняющие</i>) переселение граждан из аварийного жилья.</p>	<p>Минстроем предложение не поддерживается.</p> <p>ППК ФРТ предоставляет поддержку субъектам на расселение аварийного жилья до заключения договоров о КРТ <i>на основании обращений, направляемых региональным органом власти в границах которого расположены территории под КРТ.</i></p> <p>Для реализации проекта КРТ подрядная организация выбирается региональным органом власти на конкурсной основе.</p> <p>Ограничения к застройщикам (в постановлении Правительства РФ от 01.06.2021 № 846) отсутствуют, поэтому субсидию может получить любой застройщик, реализующий КРТ в рамках региональной программы расселения аварийного жилья.</p> <p>Материалы по вопросам КРТ (<i>регулирующие акты, методические рекомендации, а также Порядок подтверждения суммы финансовой поддержки</i>) размещены на сайте ППК ФРТ.</p>

4.	<p>4. О мерах государственной поддержки предприятий, добывающих строительные материалы <i>Евгений Георгиевич Илле – Вице-президент «ОПОРЫ РОССИИ»</i></p>	
4.1	<p>Проблема: Несмотря на то, что деятельность по добыче полезных ископаемых, относится к промышленности, подавляющее большинство мер поддержки распространяется только на предприятия несырьевых отраслей экономики. <i>В частности, согласно приказа Минэкономразвития от 28.12.2018 № 748 в перечень видов экономической деятельности, подходящих под критерии НП «Производительность труда», добыча полезных ископаемых не включена.</i></p> <p>Стандарты Фонда развития промышленности Челябинской области также не включают добычу полезных ископаемых в перечень отраслевых направлений, в рамках которых возможно получить финансовую поддержку.</p> <p>Региональные программы развития промышленности реализуются только по разделу «Обрабатывающие производства» <i>(согласно постановлению Правительства РФ от 15.03.2016 № 194)</i> и не распространяются на добычу полезных ископаемых, относящихся к стройке <i>(камень, песок, щебень, глина, плитняк, гипс)</i>.</p> <p>Предложение:</p> <p>1. Проанализировать условия предоставления региональных мер поддержки промышленности <i>(субсидий и займов за счет средств региона)</i> и распространить их на предприятия, добывающие строительные материалы <i>(коды ОКВЭД 08.11, 08.12 и 08.99)</i>. Ограничить возможность</p>	<p>Вопрос не относится к ведению Минстроя.</p> <p>Возможность распространения мер поддержки на предприятия, добывающие строительные материалы, может быть определена на основе обоснованных расчетов, подтверждающих актуальность указанных мер. Решение по представленным предложениям должны принимать органы власти с необходимыми полномочиями по этому вопросу.</p> <p><i>При ограниченности финансовых ресурсов меры должны быть направлены, прежде всего:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - на поддержку производителей инновационных строительных материалов и применение инновационных технологий, - на обеспечение ввода новых или модернизацию действующих мощностей по производству строительных ресурсов, локализацию производств ресурсов, не имеющих пока аналогов в РФ. <p><i>Меры поддержки решают задачу по стимулированию запуска и расширения производств, снижению рисков и привлечению частных инвестиций в капиталоемкие производства.</i></p> <p>Добыча полезных ископаемых относится к промышленной деятельности. Наиболее востребованными мерами поддержки являются займы Фонда развития промышленности <i>(куратор – Минпромторг)</i> и мероприятия НП «Производительность труда и поддержка занятости» <i>(куратор – Минэкономразвития)</i>.</p> <p>В то же время субъекты РФ вправе принять решения об оказании мер поддержки за счет регионального бюджета предприятиям, добывающим строительные материалы.</p> <p>Рассматриваемый вопрос находится в сфере полномочий исключительно Минпромторга, Минэкономразвития и регионов.</p>

	<p>получения только «видом лицензии» <i>(только на лицензии, выданные регионом)</i>.</p> <p>2. Выйти на федеральный уровень с инициативой распространить меры поддержки, софинансируемые из федерального бюджета, также на предприятия, добывающие и производящие строительные материалы.</p>	<p>По результатам <i>проведенного ФРП</i> анализа экономической эффективности предприятий, относящихся к добыче полезных ископаемых, выявлена высокая эффективность их развития без мер гос. поддержки на основе коммерческих условий банков <i>(с учётом маржинальности проектов)</i>.</p> <p>По мнению Минстроя, исходя из текущей экономической ситуации, приоритетными направлениями для поддержки являются производство инновационных строительных материалов и снижение импортозависимости.</p> <p>Реализация предложенной меры не относится к приоритетным задачам.</p> <p><i>Справочно:</i> С января по июль 2023 г. (по состоянию на 5 июля 2023 г.) наблюдается рост цен по щебню – порядка 4,5 %, песку – 3,2 %. Информация о дефиците на указанные строительные материалы в Минстрой не поступала.</p>
4.2	<p>О доступности перевозки строительных материалов до объектов строительства.</p> <p>Проблема: Завышенная стоимость доставки инертных материалов. Доставка имеет ярко выраженную сезонность и дефицит подвижного состава в летний период.</p> <p><i>Стоимость доставки до трассы М12 в мае 2023 года относительно апреля 2023 года выросла на 15 % (за 1 только месяц).</i></p> <p>Предложение: для масштабных федеральных инфраструктурных строительных объектов рассмотреть возможность субсидирования стоимости железнодорожной перевозки <i>(по аналогии с механизмом предоставления логистических субсидий на перевозку сельхозпродукции в ППРФ № 406 от 06.04.2019), либо</i></p>	<p><i>Данный вопрос не относится к Минстрою.</i></p> <p>Недостаток вагонов связан с проведением летних путевых работ <i>(закрытие участков, перенаправление потоков, выделение технологических «окон» в графике и ограничении скорости движения)</i>.</p> <p>Также ряд железных дорог традиционно не позволяют пропустить весь грузопоток <i>(участки Восточного полигона, Азово-Черноморского бассейна и Северо-Западного бассейна)</i>.</p> <p>Для решения этой проблемы сегодня по в рамках КПМИ ведется работа по увеличению пропускной способности.</p> <p>При этом, из-за ухудшения Ж/Д логистики увеличился объём перевозок строительной продукции автотранспортом. Это привело к росту стоимости таких перевозок <i>(стоимость по ЖД увеличилась в среднем на 10 %, автомобильным транспортом – на 20 %)</i>.</p>

	<p>рассмотреть механизм предоставления нужного количества полувагонов по фиксированной ставке.</p>	<p>Эти вопросы сейчас прорабатываются Минпромторгом совместно с Минтрансом и ОАО «РЖД».</p> <p>Сегодня вместо Правил недискриминационного доступа к Ж/Д транспорту введена <i>(временно по решению Правительства)</i> очередность перевозки грузов <i>(Правила утверждены протоколом заседания правления РЖД от 27.12.2022 № 102)</i>.</p> <p>Строительные материалы имеют 5-ю очередность перевозки Ж/Д транспортом.</p> <p>Для улучшения ситуации с транспортировкой строительных материалов необходимо установить очередность не ниже 3 уровня.</p> <p><i>Минстрой направил в ОАО «РЖД» информацию о проблемах с простоями строительных грузов с просьбой организовать своевременную доставку строительной продукции в регионы.</i></p> <p><u>Справочно:</u> <i>Более высокую очередность имеют перевозки, которые определены ФЗ, отдельными указаниями Президента, актами Правительства (очереди 1 – 4). Перевозка остальных грузов определяется в рамках 5 – 7 очередей.</i></p>
4.3	<p>О компенсации расходов получателей цемента в рамках ГОЗ.</p> <p>Логистические цепочки, ориентированные на Ж/Д транспорт, в Калининградской области разрушены, остро не хватает квот на перевозку цемента. Это повлекло формирование сырьевого голода среди МСП в удаленных районах области.</p> <p>Для организации стоимость поставки на место производства 1 тонны цемента в биг-бэге составляет ориентировочно 10 765,60 рублей за тонну, что на 30% больше стоимости цемента навалом.</p> <p><i>Стоимость поставки цемента ж/д транспортом составляет 8 150 рублей за тонну, при поставке цемента в биг-бэгах в порт г. Калининград – 8 100 рублей за тонну.</i></p>	<p><i>Данный вопрос не относится к Минстрою.</i></p> <p><i>Вопросы, связанные с ухудшением логистики Ж/Д перевозок строительной продукции, в том числе цемента, прорабатываются Минпромторгом совместно с Минтрансом и ОАО «РЖД».</i></p> <p>Значительный рост стоимости портландцемента в Калининградской области связан с повышением затрат на его перевозку.</p> <p><i>По данным еженедельного мониторинга с 15 по 30 июня 2023 г. в г. Калининград наблюдался рост цен на портландцемент – 5,72 %.</i></p> <p>При этом, дефицита цемента не наблюдается.</p> <p>Минстрой обратился в ОАО «РЖД» с просьбой организовать своевременную доставку в регионы строительной продукции, в том числе цемента.</p>

	<p><i>При приобретении в биг-бэгах возникают доп. расходы, связанные с погрузочно-разгрузочными работами, перевозкой и сопровождением груза и еобходимостью приобретать оборудование по растарке, стоимостью порядка 1,5 млн рублей.</i></p> <p>Удорожание сырья приносит существенные издержки производителям бетона, ведет к росту стоимости строительной продукции и работ, расходов бюджета, в том числе в рамках ГОЗ.</p> <p>ВОПРОС:</p> <p>Предоставление субсидий, направленных на компенсацию дополнительных логистических расходов получателей цемента, участвующих в реализации гособоронзаказа, а также компенсацию расходов по модернизации погрузочно-разгрузочного оборудования.</p>	
5.	<p>О предоставлении земли, высвобождаемой при расселении аварийного жилья, для ИЖС льготным категориям граждан в населенных пунктах с численностью до 50 тыс. жителей</p> <p><i>Алексей Владимирович Денисенко - член Президиума Правления «ОПОРЫ РОССИИ»</i></p>	
5.1	<p>Проблема: при расселении аварийного жилья с использованием средств ППК ФРТ в населенных пунктах с численностью от 30 тыс. жителей высвобождаемые ЗУ могут быть предоставлены только для размещения объектов инфраструктуры строительства МКД.</p> <p>В городах до 30 тыс. человек, также допускается предоставление таких ЗУ для ИЖС льготным категориям граждан.</p> <p>В городах с численностью от 30 до 50 тыс. человек площадь высвобождаемых земель не позволяет использовать их для строительства МКД. При этом в таких городах на учете для бесплатного предоставления ЗУ для</p>	<p>Поддерживается, может быть рассмотрено при внесении изменений в ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» <i>(от 21.06.2007 № 185-ФЗ с учетом типов поселений, предусмотренных ст. 5 гл. 1 ГрК РФ) (малые города и поселки с численностью населения до 50 тысяч человек).</i></p> <p><i>Следует отметить, что условие, об использовании ЗУ только для размещения объектов коммунального, социального обслуживания, здравоохранения, образования, спорта, благоустройства и строительства МКД, а в поселениях до 30 тыс. чел. – для строительства ИЖС (п.13 ч.1 ст.14 185-ФЗ), не распространяется на ЗУ, освободившиеся при расселении в рамках КРТ.</i></p>

	<p>ИЖС, состоит значительное количество многодетных семей, а также иных льготных категорий граждан.</p> <p>Предложение:</p> <p>Внести изменения в <i>(п. 13 ч. 1 ст. 14 ФЗ от 21.07.2007) №185-ФЗ о ФРТ</i>, предусматривающие возможность предоставления ЗУ, высвобождаемых при расселении аварийного жилья с использованием средств ППК ФРТ, под ИЖС льготным категориям граждан в населенных пунктах с численностью до 50 тысяч человек.</p>	
6.	<p>Определение действий собственников коттеджных поселков при получении доступа к энергоресурсам <i>Елена Васильевна Пронина – заместитель председателя Комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по электроэнергетике</i></p>	
6.1	<p>В коттеджном поселке собственники домов должны заключать договоры на пользование общей инфраструктурой <i>(в том числе дорогами)</i>, в которых должно быть указано, что доступ к тех. присоединению происходит через внутренние сети УК в коттеджном поселке.</p> <p>Ввиду отсутствия правового статуса «коттеджного поселка», отказов собственников подписывать такие договоры, отсутствия механизма регулирования тарифов за подключение в коттеджных поселках, владельцы частных трубопроводов, дорог несут негативные правовые последствия.</p> <p><i>Например, собственники домов обращаются напрямую в сетевую, минуя ТСО. Сетевая организация не вправе отказать в присоединения ввиду публичности правоотношений, но, обязана согласовать доступ с владельцем сетей, трубопровода, дорог. Часто владельцы не согласовывают или их невозможно найти и получается замкнутый круг.</i></p> <p>Предложение:</p>	<p><i>Проект федерального закона № 155842-8 (о жилых комплексах) в т. ч. направлен на определение порядка управления и содержания имущества общего пользования в жилом комплексе.</i></p> <p>Поддерживается в части закрепления механизма получения собственниками доступа к энергоресурсам через инфраструктуру, входящую в состав общего имущества в границах жилого комплекса.</p> <p>При этом подключение к сетям без согласия их владельцев может привести к нарушению баланса интересов, прав и обязанностей участников такого подключения.</p>

	Учесть в законопроекте №155842-8 при доработке ко второму чтению императивный механизм получения собственниками доступа к энергоресурсам через внутреннюю инфраструктуру поселков.	
7.	7. О выделении бюджетных средств на развитие и содержание частных парков культуры и отдыха – в рамках ФП ФКГС <i>Виктор Григорьевич Бондаренко – член Президиума Правления Ассоциации «НП «ОПОРА»</i>	
7.1	В целях увеличения количества благоустроенных общественных территорий в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» разработать методику выделения бюджетных средств на условиях софинансирования, частным организациям, осуществляющих деятельность по развитию и содержанию частных парков культуры и отдыха.	Предложение не поддерживается. Обязанность по развитию и содержанию частных парков культуры и отдыха возлагается на собственников (собственнику принадлежат права распоряжения своим имуществом (п.1 и 2 ст. 209 ГК РФ), он сам содержит его, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ). Средства, предусмотренные ФП ФКГС, распределяются между субъектами РФ (постановление Правительства от 30.12.2017 № 1710) и могут направляться на благоустройство территорий, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Сегодня финансирование, предоставленное Минстрою на программы по формированию современной городской среды, с 2023 по 2024 годы распределены в полном объеме. Средства на дополнительные мероприятия отсутствуют. А перераспределение уже распределенных средств приведет к рискам недостижения показателей ФП субъектами РФ.
8.	О планируемом регулировании краткосрочной аренды жилых помещений <i>Михаил Александрович Рыженков – председатель Комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по жилищной политике и управлению недвижимостью</i>	
8.1	На портале проектов НПА размещён законопроект «О внесении изменения в часть 4 статьи 17 ЖК РФ»	Законопроект разработан чтобы разграничить краткосрочный наем и гостиничные услуги, поскольку

<p>https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=138901), подготовленный Минстроем.</p> <p>Согласно проекту по информации из СМИ «жилье на срок от одних до нескольких суток в России можно будет только согласно правилам, которые разработают до 1 марта 2025 года». На сегодняшний день в России профессиональную деятельность в сфере недвижимости осуществляют более 500 тыс. малых предприятий и более 148 тыс. самозанятых граждан.</p> <p>Предпринимателей волнует, чего стоит ожидать от новых правил регулирования краткосрочной аренды?</p> <p>Просим привлечь субъектов МСП к обсуждению и подготовке данных правил.</p>	<p>предоставление гостиничных услуг <i>(в том числе и в хостелах)</i> в МКД законом запрещено, а краткосрочный наем разрешен <i>во исполнение постановления Конституционного Суда РФ от 23.03.2023 № 9-П «По делу о проверке конституционности ч. 3 ст. 17 ЖК РФ в связи с жалобой гражданина П.Е. Бахирева»: принять меры к урегулированию особенностей краткосрочного аренды, поддерживая необходимый баланс интересов всех участников.</i></p> <p>Это позволит защитить как интересы добросовестных наймодателей квартир, так и иных жильцов МКД, сохранить баланс интересов указанных лиц.</p> <p>Для комплексного урегулирования особенностей краткосрочной аренды, а также обеспечения баланса интересов собственников, арендаторов и иных жильцов дома в законопроекте предусмотрен отлагательный срок вступления в силу – <i>с 1 марта 2025 года.</i></p> <p>Само регулирование будет определено приказом Минстроя, который сейчас разрабатывается совместно с экспертным сообществом, а также представителями курортных регионов с учетом сохранения баланса интереса полномочных органов и собственников помещений, осуществляющих такую деятельность.</p> <p><i>(проводится анализ предложений субъектов РФ, гостиничного бизнеса, в июле-августе планируется проведения ряда совещаний с привлечением субъектов МСП)</i></p>
<p>9.</p> <p>О введении «зелёных» стандартов в строительстве</p> <p><i>Яна Анатольевна Кудашкина – член Президиума Правления «ОПОРЫ РОССИИ», председатель Комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по устойчивому развитию</i></p>	
<p>9.1</p> <p>- Требуется система финансирования нового строительства с учётом зелёных стандартов, например, пониженная ставка кредита для девелопера/застройщика</p> <p><i>(«зеленое» проектное финансирование).</i></p>	<p>Минстроем России реализация проектов «зеленого» строительства поддерживается, <i>так как это является одним из приоритетных направлений в отрасли.</i></p>

		<p>Для дальнейшего развития «зеленого» строительства необходима поддержка соответствующих проектов жилищного строительства путем повышения доступности проектного финансирования (<i>«зеленое» проектное финансирование</i>).</p> <p>В первую очередь необходима дополнительная проработка и внесение изменений в нормативные документы Банка России:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в Положение 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», - в Инструкцию Банка России от 29.11.2019 № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией», <p>в том числе в части дифференциации риск-веса в зависимости от критериев кредитоспособности, а также в целях применения минимальной ставки резервирования по кредитам, выданным застройщикам, использующим счета эскроу, уровень кредитоспособности по которым определен как «высокий».</p> <p>Данный вопрос требует дополнительной проработки с Минфином и Банком России.</p>
9.2	- «Зеленые» стандарты капитального ремонта МКД.	<p>Требования по проведению капитального ремонта МКД установлены ГрК РФ и отдельными актами (<i>СП, ГОСТы</i>).</p> <p>Работы с использованием взносов собственников выполняются согласно региональным нормативным документам. В них в т. ч. могут быть включены мероприятия по «зеленому» - энергоэффективному кап. ремонту.</p> <p>Однако, финансировать их только за счет взносов граждан затруднительно.</p> <p>Ранее поддержка за счет средств ФБ на такие мероприятия предоставлялась Фондом ЖКХ (<i>постановление Правительства от 17.01.2017 № 18</i>).</p>

		<p>Сейчас возможность финансовой поддержки отсутствует так как имеющиеся средства распределены в полном объеме. Решение о выделении доп. финансирования из ФБ не принято. <i>В 2022 году при кап. ремонте выполнены отдельные мероприятия по повышению энергоэффективности в 8 тысячах МКД.</i></p> <p>Также нужно отметить, что в 26 регионах реализуются меры стимулирования инициативы собственников. Например, в Сахалинской области в 2022 г. были выделены субсидии <i>(60 млн рублей)</i> на затраты по ремонту в МКД, в Алтайском крае возмещались расходы на кап. ремонт с мероприятиями по энергосбережению.</p> <p>Внедрение обязательных «зеленых» стандартов при капитальном ремонте должно рассматриваться с учетом того, что это приведет к росту взносов на капитальный ремонт и расходов бюджета.</p>
9.3	<p>- Пониженные коммунальные платежи /субсидирование для институциональных, дошкольных объектов недвижимости, соответствуют зелёным стандартам.</p>	<p>Вопросы тарифного регулирования, в том числе введение льгот на оплату коммунальных услуг относится к сфере ФАС России.</p> <p>Нужно отметить, при установлении льготных тарифов на коммунальные услуги для одних групп потребителей, не допускается повышать тариф для остальных групп <i>(согласно постановлениям Правительства РФ от 13.05.2013 № 406 и от 22.10.2012 № 1075 о ценообразовании в сферах водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения).</i></p> <p>В связи с чем необходимо субсидировать выпадающие доходы РСО из-за установленной льготы за счет бюджета.</p> <p>Аналогичный подход реализуется и на региональном уровне <i>(при наличии соответствующего закона субъекта РФ).</i></p>

		<p>Учитывая текущую экономическую ситуацию и санкции, вопрос введения льгот для объектов, которые соответствуют зелёным стандартам требует детальной проработки с ФАС.</p>
--	--	--