

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

Комиссия по проектному финансированию

ПРОТОКОЛ № ОС-2021/З.К.14.4 (№4)

заседания Комиссии по проектному финансированию (далее – Комиссия)

Формат проведения – видеоконференцсвязь на платформе Zoom

г. Москва

«22» декабря 2021 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ (участвовали в онлайн-заседании):

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

Члены Комиссии:

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| 3 | ГЛУШКОВ Антон
Николаевич | - Президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) |
| 4 | КОРОЛЕНКО
Альберт Юрьевич | - Исполнительный директор Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» |
| 5 | ТКАЧ Игорь
Александрович | - Заместитель председателя Совета директоров АО «УК «Авеню Менеджмент» |

Эксперты Комиссии:

- | | | |
|----|----------------------------------|---|
| 6 | БАХМУТОВ Андрей
Евгеньевич | - Директор подразделения «Корпоративные продукты» АО «Банк ДОМ.РФ» |
| 7 | БУЙНОВ Юрий
Юрьевич | - Президент Регионального Союза строителей Самарской области |
| 8 | БУЙНОВА Анна
Станиславовна | - Финансовый директор ООО "ПСК-ПОВОЛЖЬЕ" |
| 9 | ГВОЗДЕВ Алексей
Александрович | - Директор по технологическим присоединениями АО «РЭС» |
| 10 | МОРОЗ Антон
Михайлович | Вице-президент Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ) |

- 11 ПОЛЯНСКАЯ Екатерина Геннадьевна - Руководитель федерального направления в Институте развития правового общества
- 12 САМИГУЛЛИН Эдуард Камилович - Эксперт в сфере финансов

Приглашенные:

- 13 БОБКОВА Анастасия Владимировна - Заместитель начальника управления по PR, маркетингу и рекламе «РГ-Девелопмент»
- 14 ВЕТЮГОВ Илья Владимирович - Заместитель финансового директора ГК «Голос.Девелопмент» (г. Челябинск)
- 15 ДЕСЯТОВА Ольга Владимировна - Директор Департамента нормативного и методического обеспечения Ассоциации «НОСТРОЙ». Доверенное лицо Мороза А.М.
- 16 ЛОБУРЕЦ Константин Дмитриевич - Куратор комиссий секретариата Общественного совета, секретарь Комиссии по проектному финансированию
- 17 ПАНОВ Дмитрий Вячеславович - Председатель Комитета по жилой недвижимости НП «РГУД», представителю Российской гильдии управляющих и девелоперов
- 18 РОДИОНОВА Дина Александровна - Руководитель направления «Корпоративные продукты» Банка ДОМ.РФ

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

1. Предложения по стимулированию проектного финансирования в сфере жилищного строительства.
2. «Полная стоимость кредита» при проектном финансировании.
3. О предложениях Ассоциации «Национальное объединение строителей» (далее – НОСТРОЙ), не вошедших в проект Указаний Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 года №590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности"».
4. Об исполнении Плана работы Комиссии по проектному финансированию на 2021 год.
5. Разное.

ЗАСЛУШАЛИ:

1. Обращение Гарипова Р.Р. с приветственным словом к участникам заседания Комиссии. Он предложил первый вопрос Повестки рассмотреть позднее в связи с тем, что докладчик по первому вопросу (Панов Д.В.) не смог подключиться.

2. По 2-му вопросу – доклад А.Е. Бахмутова.

Докладчик пояснил необходимость и важность для застройщиков рассмотрения вопроса о «Полной стоимости кредита» при проектном финансировании, а также о преждевременности введения понятия «полная стоимость кредита» при проектном финансировании с целью предоставления застройщикам дополнительного инструмента для принятия взвешенного решения при выборе банка для финансирования проекта. Докладчик обозначил ориентиры, которые застройщики могут использовать при сравнении условий предоставления проектного финансирования банками.

3. По 1-му вопросу – доклад Д.В. Панова.

Докладчик довел до участников заседания информацию о тенденциях развития системы эскроу-счетов в России, трендах по доле проектного финансирования в портфелях банков, преимуществах и трудностях развития проектного финансирования, причинах отказа банков, необходимости подачи универсальной формы заявки застройщиков в банки. Он также изложил основные предложения по стимулированию проектного финансирования в сфере жилищного строительства.

Выступили в прениях: Гарипов Р.Р., Бахмутов А.Е., Гвоздев А.А., Ветюгов И.В.

4. По 3-му вопросу – доклад А.Е. Бахмутова.

Докладчик довел до участников заседания информацию о результатах рассмотрения предложений Ассоциации «Национальное объединение строителей» (далее – НОСТРОЙ), не вошедших в проект Указаний Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 года №590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности"».

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

Докладчик довел до участников заседания информацию об исполнении Плана работы Комиссии по проектному финансированию на 2021 год.

6. По 5-му вопросу – доклад Р.Р. Гарипова.

Докладчик вынес для обсуждения предложение по дополнению состава экспертов Комиссии еще одним экспертом, который уже выступал на прошлом заседании Комиссии с докладом по проблематике региональных застройщиков в области проектного финансирования - Ветюговым Ильей Владимировичем.

5. В заключении заседания Гарипов Р.Р. обратил внимание участников, что обмен мнениями с представителями региональных застройщиков достаточно

полезен и безусловно даст возможность понять и оценить реальные проблемные вопросы и продумать механизмы их разрешения в законодательной сфере.

РЕШИЛИ:

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

1.1. Считать преждевременным введение понятия «полная стоимость кредита» при проектном финансировании с целью предоставления застройщикам дополнительного инструмента для принятия взвешенного решения при выборе банка для финансирования проекта.

1.2. Экспертной рабочей группе по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли (рук. Бахмутов А.Е.) включить в План работы Экспертной рабочей группы на 2022 год вопрос о рассмотрении предложений по изменению методических подходов со стороны ЦБ РФ, Банка ДОМ.РФ, Минстроя России в части рассмотрения заявок застройщиков на проектное финансирование с точки зрения полных процентных платежей по моделям кредиторов (застройщиков).

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

2.1. Экспертной рабочей группе по совершенствованию законодательства в области проектного финансирования строительной отрасли (Бахмутову А.Е.) внести в план работы на 2022г. Экспертной рабочей группы и дополнительно проработать вопрос о влиянии избыточного залога площадей на доступность проектного финансирования и, при необходимости, ограничений такого залога, разработать механизм оформления и высвобождение площадей из залога, обеспечивающий баланс интересов застройщика и банка.

2.2. Рекомендовать Экспертной рабочей группе по рассмотрению проблемных вопросов в области проектного финансирования строительной отрасли (Самигуллину Э.К.) получить обратную связь от застройщиков об эффективности инициатив банков по сокращению сроков рассмотрения заявок застройщиков на финансирование и их влиянии на доступность проектного финансирования.

2.3. Предусмотреть вопрос унификации процедуры предоставления проектного финансирования банками в планах работы на 2022г. Экспертной рабочей группы по совершенствованию законодательства в сфере проектного финансирования строительной отрасли (Бахмутов А.Е.) и вернуться к данному вопросу во 2 квартале 2022г.

Выступили в прениях: Мороз А.М.

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

3.1. Принять к сведению «Отчет об исполнении Плана работы Комиссии по проектному финансированию на 2020 год» (Приложение № 1).

4. В рамках рассмотрения 5-го вопроса повестки заседания (Разное):

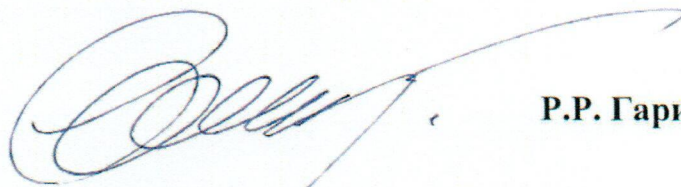
4.1. Утвердить Состав Экспертов при Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Минстрое России (Приложение № 2).

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

5.1. Поручить Экспертной рабочей группе по совершенствованию законодательства в области проектного финансирования строительной отрасли (Бахмутову А.Е.), совместно с Ветюговым И.В. к следующему заседанию Комиссии в 1 кв. 2022 г. проработать вопрос о подготовке унифицированной формы первичной заявки застройщиков (исчерпывающего перечня вопросов) для получения коммерческого предложения от банков (индикативов).

5.2. Пригласить Панова Д.В. на следующее заседание Комиссии в 1 кв. 2022 г. для завершения обсуждения предложений по стимулированию проектного финансирования в сфере жилищного строительства.

Руководитель Комиссии



Р.Р. Гарипов

**Ответственный секретарь
Общественного совета
при Минстрое России**



С.П. Кузьменко