

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Правления Российского Союза строителей

на тему: «О взаимодействии РСС со строительным сообществом и руководством регионов по развитию государственно-частного партнёрства»

18.03.2021

г. Липецк

Заслушав и обсудив доклады заместителя Главы Администрации Липецкой области Тузова Ильи Валерьевича, заместителя Губернатора Вологодской области Тушинова Виталия Валерьевича, Президента НОСТРОЙ Глушкова Антона Николаевича, генерального директора ОЭЗ ППТ «Липецк» Дударева Дмитрия Николаевича, вице-президента Ассоциации итальянских предпринимателей Витторио Торембини, сообщения участников заседания,

Правление ОТМЕЧАЕТ СЛЕДУЮЩЕЕ:

В настоящее время отмечается интенсивное развитие института государственно-частного партнерства (ГЧП) в России. При этом закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации» №224 – ФЗ от 13.07.2015 г. вступил в силу относительно недавно - в январе 2016 года.

Законодательство характеризует ГЧП, как один из способов развития общественной инфраструктуры, основанный на долгосрочном взаимодействии государства и бизнеса, при котором частная сторона участвует в проектировании, финансировании, строительстве или реконструкции объекта инфраструктуры, а также в его последующей эксплуатации.

Наиболее распространенной формой ГЧП в России является концессия. По данным Минэкономразвития РФ, в период с 2005 по 2020 год в России заключено более 3 000 концессионных соглашений.

В сфере коммунально-энергетической инфраструктуры и благоустройства реализуется 2769 проектов с общим объемом привлекаемых инвестиций в 721,6 млрд руб., из которых 670 млрд руб. составляют средства частных инвесторов.

В жилищной сфере ГЧП нацелено на обеспечение жильем с учетом комплексного развития территорий путем взаимодействия государства и частного сектора и предполагает:

- совместное решение жилищных проблем населения государства и бизнеса путем объединения финансовых, организационных, интеллектуальных ресурсов;
- создание экономических условий для заинтересованности бизнеса в участии в государственных жилищных программах;
- государственную поддержку спроса на жилье как механизма повышения доступности жилья (льготные кредитные программы и пр.)

Вместе с тем, ряд действующих в настоящее время положений Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального

закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ (далее – ГрК РФ), регулирующие отношения по комплексному развитию территорий (далее – КРТ), могут снизить интерес инвесторов к проектам КРТ, в частности:

- положения, которыми устанавливаются требования к наличию у участника торгов на право заключения договора о КРТ опыта строительства объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10% от объема строительства, предусмотренного решением о КРТ, но при этом не устанавливается порядок определения такого объема, что может привести к возникновению споров между инвесторами и органами власти, признанию недействительными результатов торгов на право заключения договора о КРТ;

- положения, устанавливающие возможность внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки в целях реализации решений о КРТ, определяющие предельный срок для внесения таких изменений, но при этом прямо не закрепляющие обязанность органов местного самоуправления обеспечить их внесение, не предусматривающие необходимости закрепления такой обязанности в договоре о КРТ, что может привести к невозможности реализации принятых решений о КРТ;

- положения, позволяющие уполномоченному органу расторгнуть договор о КРТ в одностороннем (внесудебном) порядке, в том числе, в связи с неисполнением обязанностей инвестора по строительству объектов капитального строительства, что может привести к злоупотреблениям со стороны уполномоченных органов в случае, если нарушение сроков строительства инвестором было вызвано причинами, зависящими от публичной стороны (невыдача необходимых разрешений, согласований и др.);

ГрК РФ не дает возможности проводить редевелопмент территорий, полностью занятых ветхими индивидуальными домами. На таких территориях обязательно должен быть хотя бы один ветхий или аварийный многоквартирный дом, что в ряде случаев сделает невозможным либо затруднительным редевелопмент территорий, застроенных объектами ИЖС;

Федеральный закон № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» обязывает инвестора прилагать к заявлению о заключении соглашения о защите и поощрении капиталовложений (далее – соглашение о ЗПК) разрешение на строительство, если проект предполагает строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, что лишит инвестора, реализующего проекты КРТ, возможности воспользоваться механизмом ЗПК в период с момента заключения договора о КРТ до оформления им разрешений на строительство конкретных объектов. Требуется дополнительная проработка вопроса о возможных рисках и проблемах, связанных с применением соглашений о ЗПК для проектов КРТ.

При реализации проектов ГЧП в регионах следует обратить внимание на следующие аспекты:

- создание модели, при которой строительство жилья реализуется в рамках комплексного освоения территорий;

- детальное обоснование степени участия частного бизнеса в проекте с точки зрения соответствия государственным интересам;

- проработка финансовых инструментов, оценка альтернативных схем реализации проекта и расчет экономии от ГЧП при наиболее эффективном достижении публичных целей контракта;

- комплексный подход при реализации ГЧП-проекта, при котором рассмотрение всех аспектов исполнения проекта ведется в долгосрочной перспективе, по приведенным затратам, к примеру, использование более дорогих, но и более долговечных материалов;

- обоснованный выбор модели ГЧП с точки зрения обеспечения эффективного, качественного оказания услуг и оптимизации затрат;

- развитие нормативно-правовой базы на федеральном и региональном уровнях с созданием Инвестиционного фонда для софинансирования инвестиционных проектов строительства инфраструктурных объектов комплексной застройки территорий.

Отметить 15-ти летний успешный опыт функционирования Особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Липецк» - зарегистрировано около 70 резидентов, в том числе 27 компаний из 14 стран, общий объем заявленных инвестиций составил более 178 млрд рублей, вложенных инвестиций – более 70 млрд рублей, создано более 4,7 тыс. рабочих мест. В числе наиболее показательных критериев инвестиционной привлекательности ОЭЗ ППТ «Липецк», в том числе и по размещению предприятий индустриального малоэтажного домостроения:

- упрощенная и ускоренная процедура регистрации резидентов (2 месяца);

- налог на прибыль - 2% сроком на 5 лет с момента получения прибыли;

- налог на имущество - 0% для резидентов ОЭЗ на срок 10 лет с момента регистрации права собственности;

- земельный налог - 0% на срок 5 лет с момента возникновения права собственности на земельный участок;

- транспортный налог - 0 рублей для резидентов ОЭЗ на срок 10 лет с момента регистрации транспортного средства;

- таможенные преференции;

- сопровождение инвестиционных проектов и другие.

В целях разработки и принятия своевременных, выверенных практикой нормативно-правовых, законодательных актов в области строительства, производства строительных материалов, соответствующих мировым стандартам, установления устойчивого взаимодействия органов власти всех уровней со строительным сообществом, общественными организациями Российский Союз строителей 21.12.2020 г. заключил соглашение о сотрудничестве и взаимодействии с Минстроем России, а также 05.02.2021 с Общественным советом при Минстрое России.

РСС и Минстрой России обратились в Администрации субъектов Российской Федерации и региональные Союзы строителей и Представительства РСС с предложением заключить аналогичные соглашения.

В Липецкой области в 2020 году построено 1,2 млн. кв. м. жилья, что составляет 89,7 % от планов национального проекта «Жилье и городская среда». При этом, уровень ввода жилья на душу населения составляет площадью 1,06 кв.м. на человека, что является одним из самых высоких показателей в стране.

В 2020 году в области выдано более 1 млрд. руб. кредитов по сельской ипотеке и более 3 млрд. руб. - ипотечных кредитов с господдержкой.

В области в 2021 году планируется особое внимание уделять комплексному развитию территорий (КРТ) и расселению аварийного жилья в соответствии с Федеральным законом, направленным на решения этих задач. Уже определены площадки в г. Липецке для применения механизма КРТ.

В Липецкой области успешно реализуется программа «Стимул», по которой с помощью средств федерального бюджета планируется реализовать 33 проекта жилищного строительства, в которых будут построены 44 объекта коммунальной и дорожной инфраструктуры.

Планируется широкое использование экологических датских технологий на объектах ИЖС.

Правление ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять к сведению информацию, содержащуюся в докладах Глушкова А.Н., Дударева Д.Н., Тузова И.В., Тушинова В.В., Торрембини В.;

2. Предложить Минстрою России обратиться в Правительство Российской Федерации с инициативой создания инвестиционного фонда РФ для софинансирования инвестиционных проектов строительства инфраструктурных объектов комплексной застройки территорий;

3. Обратиться в Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации с предложением о подготовке проекта Федерального закона о внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ), предусматривающих:

- закрепление в ГрК РФ порядка определения объема строительства, подлежащего указанию в решении о комплексном развитии территории (КРТ), в целях определения соответствия участников торгов на право заключения договора о КРТ требованию о наличии опыта участия в строительстве объектов капитального строительства;

- снижение либо отмену указанных требований к опыту участия в строительстве для отдельных групп застройщиков, в частности, мелких и средних, для застройщиков, реализующих низкомаржинальные проекты в сфере жилищного строительства, проекты строительства объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС);

- прямое закрепление обязанности уполномоченных органов местного самоуправления обеспечить внесение изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки муниципального образования, необходимых для реализации решения о КРТ и утвержденного проекта планировки территории, подготовленного в целях реализации такого решения;

- исключение положений ГрК РФ, позволяющих уполномоченным органам власти в одностороннем порядке расторгать договор о КРТ в случае неисполнения

или ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, с закреплением исключительно судебного порядка расторжения договора о КРТ;

4. Признать целесообразным предложение Президента НОСТРОЙ Глушкова А.Н. об обращении в Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации с просьбой совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления проанализировать вопрос о невозможности проводить редевелопмент территорий, полностью занятых ветхими индивидуальными домами без наличия хотя бы одного ветхого или аварийного многоквартирного дома;

5. Руководству РСС и НОСТРОЙ совместно обратиться в Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации и Министерство экономического развития Российской Федерации с предложением совместно с представителями профессионального сообщества проработать вопрос о порядке заключения соглашений о защите и поощрении капиталовложений в соответствии с Федеральным законом от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» для реализации проектов КРТ, с учетом возможных рисков при заключении и исполнении таких соглашений в целях реализации проектов КРТ и по результатам проработки вопроса подготовить предложения по внесению изменений в данный Федеральный закон В том числе исключающих исключаящую обязанность инвестора, с которым заключен договор о КРТ, прилагать к заявлению о заключении соглашения о ЗПК, разрешение на строительство;

6. Отметить устойчивую работу строительного комплекса Липецкой области, использование современных механизмов развития для выполнения Национального проекта «Жилье и городская среда», деятельность при комплексном развитии территорий, отвечающую запросам жителей области.

7. Принять к сведению информацию генерального директора ОЭЗ ППТ «Липецк» Дударева Д.Н. об имеющейся возможности для размещения производств в целях формирования и развития индустриального домостроения в сегменте ИЖС.

8. Обратиться к Губернатору Липецкой области Артамонову И.Г. с просьбой заключения соглашения о сотрудничестве между Администрацией Липецкой области и Союзом строителей Липецкой области;

9. Одобрить подписание трёхстороннего Соглашения о взаимодействии между РСС, НОПСМ и Ассоциацией итальянских предпринимателей;

10. Принять в Российский Союз строителей:

- ООО «Керама Марацци»;
- ООО «Торговый дом Интерпан»;
- НАО «Электрощит»;
- ООО «МИТОРРА»;
- ООО «СМАРТ БИЛДИНГ»;
- ООО «Донкабель».

11. Исключить из Российского Союза строителей:

- ООО НК «Северо-Запад» - за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

-АРМОР «Союз строителей» - за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

- ООО «Фонд жилищного строительства г.Сыктывкара» - за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

12. Выразить благодарность Заместителю Главы Администрации Липецкой области Тузову Илье Валерьевичу, Заместителю директора департамента металлургии и материалов Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Куприну Роману Григорьевичу, Президенту Союза строителей Липецкой области Башкареву Владимиру Александровичу, председателю Комитета РСС по взаимодействию со странами ближнего и дальнего зарубежья Тучкову Владимиру Васильевичу за содействие в организации заседания Правления и личное участие.

13. Дирекции РСС разместить данное Постановление на сайте РСС.

**Президент
Российского Союза строителей:**



В.А.Яковлев