

ПРОТОКОЛ № 1

заседания совета по вопросам реализации проектов строительства на территории Ленинградской области с использованием механизма целевого кредитования

Место проведения: Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 67, ауд. 501

Дата и время проведения: 29.09.2020 15:00

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Информирование застройщиков, реализующих жилищные проекты на территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области, о механизмах приобретения органами местного самоуправления жилых помещений для детей сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа.

2. Проблемы, препятствующие рассматривать банками на стадии рассмотрения заявок на кредитование строительства социальных объектов, существующий в Ленинградской области порядок реализации мероприятий «Соцобъекты в обмен на налоги» в качестве гарантийных обязательств Правительства Ленинградской области в обеспечении выкупа органами местного самоуправления Ленинградской области таких объектов. Рассмотрение возможности устранения таких проблем, в том числе с применением законодательных инструментов, в целях снижения количества отказов кредитными организациями в одобрении кредитования проектов, включающих социальную инфраструктуру.

3. Устранение негативных факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность земельных участков, расположенных на территории Ленинградской области, для обеспечения возможности привлечения кредитных ресурсов, предоставляемых на начальном этапе строительства на приобретение земельного участка под строительство нового проекта и разработку разрешительной документации.

4. Рассмотрение предложений, направленных на снижение финансовой нагрузки на застройщиков в виде требований банков о стороннем ликвидном залоге, посредством применения законодательных инструментов.

5. Предложения строительного сообщества Северо-Западного федерального округа по механизмам оптимизации себестоимости проектов с целью поддержания их целесообразности для реализации на период восстановления экономики от пандемии коронавируса.

6. Выявление причин отказа в предоставлении ООО «Нерпа» целевого кредита для завершения строительства многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское сельское поселение, дер. Старая, ул. Мира, уч. 9 и выработка предложений, направленных на их устранение.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

МОСКВИН
Михаил Иванович

Заместитель Председателя
Правительства Ленинградской
области по строительству и
жилищно-коммунальному хозяйству

ЧЛЕНЫ СОВЕТА:

АДАМЮК
Вероника Валериевна

Исполнительный директор ООО
«Специализированный застройщик
«Лидер»

АНДРЕЕВ
Андрей Александрович

Начальник отдела архитектуры-
главный архитектор района
администрации МО «Волосовский
муниципальный район»
Ленинградской области

ГОРБУНОВ
Денис Александрович

Председатель комитета
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области

КАСЬКО
Алия Равильевна

Начальник управления продаж
Дирекции среднего бизнеса Филиала
«Санкт-Петербургский» АО
«АЛЬФА-БАНК»

КИРЕЕВ
Михаил Владимирович

Первый заместитель председателя
комитета градостроительной
политики Ленинградской области —
главный архитектор Ленинградской
области

КОРНЕЕВ
Александр Сергеевич

Начальник отдела строительства
Управления строительства,
дорожного хозяйства и
благоустройства администрации МО
«Всеволожский Муниципальный
район» Ленинградской области

КРАСИКОВА
Юлия Юрьевна

Директор корпоративных продаж
Филиала «Санкт-Петербургский» АО
«Банк ДОМ.РФ»

КУЩ
Максим Иванович

начальник Управления по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
Департамента регионального
корпоративного бизнеса Банка ВТБ
(ПАО)

ЛЕБЕДЕВА
Екатерина Александровна

Заместитель главы администрации по
управлению имуществом,
земельными ресурсами и
градостроительной деятельностью
администрации МО «Киришский
муниципальный район»
Ленинградской области

ЛОБАНОВСКИЙ
Дмитрий Александрович

Заместитель председателя комитета
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области

ЛУКАШЕВСКАЯ
Дарья Андреевна

Начальник экономического отдела
Отделения по Ленинградской области
Северо-Западного главного
управления Банка России

ЛЮТИКОВ
Станислав Геннадьевич

Первый заместитель главы
администрации Сосновоборского
городского округа

МАКСИМОВ
Валерий Степанович

Начальник управления архитектуры и
градостроительства администрации
МО «Кировский муниципальный
район» Ленинградской области

МАКСИМОВА
Ирина Борисовна

Начальник сектора реализации
крупных инвестиционных жилищных
проектов комитета по строительству
Ленинградской области

МАЛЫШЕВА
Валерия Геннадьевна

Генеральный директор ГК
«Ленстройтрест»

МЕЛЬНИК
Иван Александрович

Начальник отдела капитального
строительства администрации МО
«Приозерский муниципальный
район» Ленинградской области

МУРОВА
Светлана Викторовна

Начальник отдела финансирования
жилищного строительства филиала
«Северо-Западный» Газпромбанка
(АО)

ПИРОГОВ
Ярослав Евгеньевич

Первый заместитель руководителя
ГКУ «Управление строительства
Ленинградской области»

РОМАНОВ
Владимир Георгиевич

Заместитель главы Волховского
муниципального района
Ленинградской области по ЖКХ,
транспорту и строительству

САВИЧКИН
Игорь Валерьевич

Исполнительный директор филиала
«Северо-Западный» Газпромбанка
(АО)

СЕМКОВ
Андрей Олегович

Руководитель направления Филиала
«Санкт-Петербургский» АО «Банк
ДОМ.РФ»

СОБОЛЕВ
Сергей Геннадьевич

Первый заместитель главы
администрации МО «Кингисеппский
муниципальный район»

ТОЛМАЧЕВА
Анастасия Евгеньевна

Заместитель председателя комитета
по развитию малого, среднего
бизнеса и потребительского рынка
ЛО

ХАБАРОВ
Валерий Сергеевич

Заместитель председателя комитета
по жилищно-коммунальному
хозяйству Ленинградской области

ХАДЕЕВА
Венера Фирзинатовна

Заместитель генерального директора
ГК «ЦДС»

ЦЫХАНВЕЙ
Павел Сергеевич

Заместитель председателя комитета
по топливно-энергетическому
комплексу Ленинградской области

ЮСУПОВ
Руслан Дамирович

Президент Союза строительных
организаций Ленинградской области

ПРИГЛАШЕННЫЕ ЛИЦА:

АНТИПИНА
Галина Александровна

Генеральный директор ООО «СЗ
Лиговский канал»

БАЧКИН
Константин Викторович

Директор Управления
финансирования недвижимости
Головного отделения по
Ленинградской области Северо-
Западного банка ПАО «Сбербанк»

БРЕГА
Александр Николаевич

Генеральный директор ЗАО
«Мегалит»

БРУСЕНЦОВ
Андрей Леонидович

Заместитель директора «Колтушская
строительная компания»

ВАРФОЛОМЕЕВ
Василий Анатольевич

Начальник управления проектами ГК
«ЦДС»

ГАНИНА
Екатерина Георгиевна

Старший вице-президент-директор
Департамента отрасли строительного
комплекса и недвижимости ПАО
«Банк «Санкт-Петербург»

ГРИГОРЬЕВ
Роман Владимирович

Руководитель департамента
юридического обслуживания ЛСР-
Недвижимость Северо-Запад

ГРИГОРЬЕВ
Сергей Леонидович

Управляющий Отделением по
Ленинградской области Северо-
Западного главного управления Банка
России

ГУМЕННИК Павел Александрович	Руководитель управления организации финансирования ООО «Сэтл Групп»
ДАНЕЛЯН Станислав Самвелович	Генеральный директор ООО «Евроинвест Девелопмент»
ЖАБИН Максим Владимирович	Заместитель генерального директора СК «ЛенРусСтрой»
ЗАПАЛАТСКИЙ Юрий Иванович	Глава администрации МО «Кингисеппский муниципальный район»
ИВАНОВ Артем Владимирович	Директор по развитию Управление кредитования клиентов корпоративно-инвестиционного бизнеса ПАО «Банк «ФК Открытие»
ИВАНОВ Данила Николаевич	Заместитель директора по строительству ЛСР-Недвижимость Северо-Запад
КАЗАКОВА Наида Александровна	Представитель ГК «КСК»
КИСЕЛЕВ Андрей Михайлович	Заместитель директора Головного отделения по Ленинградской области Северо-Западного банка ПАО «Сбербанк»
КОКАРЕВ Игорь Святославович	Вице-президент ПАО «Банк «Санкт- Петербург»
КОЛЬЧИК Алексей Георгиевич	Директор Санкт-Петербургского регионального филиала АО «Россельхозбанк»
КОНСТАНТИНОВ Юрий Викторович	Генеральный директор ЛСР- Недвижимость Северо-Запад
КОСТЕНКО	Директор по правовым вопросам ГК

Артем Игоревич

«Арсенал-Недвижимость»

КУТУЗОВ

Дмитрий Владимирович

Финансовый директор ПАО «ЛСР»

ЛАРИОНОВА

Виктория Васильевна

Начальник отдела развития
государственно-частного партнёрства
комитета экономического развития
Ленинградской области

ЛЕОНТЕНКО

Сергей Владимирович

Генеральный директор ООО
«Колтушская строительная
компания»

ЛОЗОВАТСКАЯ

Анна Владимировна

Начальник управления кредитования
клиентов корпоративно-
инвестиционного бизнеса ПАО «Банк
«ФК «Открытие»

ЛОТИК

Ажар Маратовна

Начальник управления департамента
по экономике и финансов ГК «ЦДС»

ЛЫСАКОВ

Алексей Викторович

Директор по строительству ГК
«Арсенал Недвижимость»

МИХАЛЬЧЕНКО

Ольга Валериевна

Директор по развитию ЛСР-
Недвижимость Северо-Запад

НАСЫРОВ

Руслан Фларидович

Главный инженер ООО «Реновация»

ПАНКРАТЬЕВ

Константин Юрьевич

Председатель комитета по
строительству Ленинградской
области

ПАНОВ

Дмитрий Вячеславович

Координатор «Деловой России» по
Северо-Западному федеральному
округу

СМИРНОВ
Александр Дмитриевич

Директор ГК «Арсенал
Недвижимость»

СОРОЧИНСКИЙ
Андрей Валентинович

Председатель Совета директоров ГК
«Полис Групп»

СТАРОВЕРОВ
Сергей Владимирович

Представитель ООО «Сэтл групп»

ФЕДЧЕНКО
Ян Вячеславович

Начальник отдела по работе с
корпоративными клиентами
Головного отделения по
Ленинградской области Северо-
Западного банка ПАО «Сбербанк»

ХОДКЕВИЧ
Дмитрий Вячеславович

Исполнительный директор ГК «КВС»

ЭСТРИНА
Наталья Аркадьевна

Заместитель руководителя дирекции
по экономике по Санкт-Петербургу и
Ленинградской области ГК «ПИК»

СЕКРЕТАРЬ СОВЕТА:

АЛЕКСЕЕВА
Анастасия Александровна

Начальник отдела государственного
контроля (надзора) в области
долевого строительства комитета
государственного строительного
надзора и государственной
экспертизы Ленинградской области

1. Информирование застройщиков, реализующих жилищные проекты на территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области, о механизмах приобретения органами местного самоуправления жилых помещений для детей сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа.

ВЫСТУПИЛИ: М.И. Москвин, Д.А. Горбунов, К.Ю. Панкратьев
РЕШИЛИ:

1.1. Принять к сведению информацию об имеющихся у администрации

МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области проблемах с приобретением жилых помещений у застройщиков, реализующих жилищные проекты на территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области, для детей сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа.

1.2. Рекомендовать застройщикам, реализующим жилищные проекты на территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области, ознакомиться с информационными материалами, полученными перед проведением заседания совета, и рассмотреть возможность участия в электронных аукционах по приобретению администрацией МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области жилых помещений для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа. Информацию о результатах рассмотрения и предложения направить в администрацию МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области.

Ответственный: Р.Д. Юсупов

Срок исполнения: 15.10.2020

1.3. Рекомендовать администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области по результатам анализа рынка первичного/строящегося на территории Всеволожского муниципального района Ленинградской области жилья обратиться к Губернатору Ленинградской области с просьбой рассмотреть возможность увеличения объема финансирования мероприятий по обеспечению жилыми помещениями лиц, подлежащих обеспечению жилыми помещениями, на величину превышения стоимости имеющихся на рынке жилых помещений, планируемых к представлению детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, а также лицам из их числа, над стоимостью аналогичных жилых помещений общей площадью 33 кв.м.

Ответственный: А.А. Низовский

Срок исполнения: 29.10.2020

2. Проблемы, препятствующие рассматривать банками на стадии рассмотрения заявок на кредитование строительства социальных объектов, существующий в Ленинградской области порядок реализации мероприятий «Соцобъекты в обмен на налоги» в качестве гарантийных обязательств Правительства Ленинградской области в обеспечении выкупа органами местного самоуправления Ленинградской области таких объектов. Рассмотрение возможности устранения таких проблем, в том числе с применением законодательных инструментов, в целях снижения количества отказов кредитными организациями в одобрении кредитования проектов, включающих социальную инфраструктуру.

ВЫСТУПИЛИ: М.И. Москвин, К.Ю. Панкратьев, В.Г. Малышева, К.В. Бачкин, Р.Д. Юсупов.

РЕШИЛИ:

2.1. Комитету по строительству Ленинградской области подготовить проект письма в адрес Председателя Правительства Российской Федерации за подписью Губернатора Ленинградской области с просьбой рассмотреть возможность продления финансирования мероприятий по строительству объектов образования в рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» федерально целевой программы «Жилище».

Ответственный: К.Ю. Панкратьев

Срок исполнения: 10.10.2020

2.2. Рекомендовать застройщикам, реализующим жилищные проекты на территории Ленинградской области, кредитным организациям, представители которых включены в состав совета, направить в комитет по строительству Ленинградской области предложения по изменению условий типового соглашения о сотрудничестве между застройщиками, Правительством Ленинградской области, администрациями муниципальных районов, администрациями городских или сельских поселений по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения в целях жилищного строительства, позволяющих кредитным организациям рассматривать подобные соглашения в качестве гарантийных обязательств Правительства Ленинградской области по финансовому обеспечению выкупа объектов социальной инфраструктуры при принятии решения о предоставлении кредита на строительство таких объектов.

Ответственные: Р.Д. Юсупов, А.М. Киселев, А.В. Лозоватская, В.Я. Ермолин, Ю.Ю. Красикова, А.О. Семков, М.И. Куц, И.В. Савичкин, А.Р. Касько

Срок исполнения: 10.10.2020

2.3. Комитету по строительству Ленинградской области на основании предложений, поступивших от застройщиков и кредитных организаций, рассмотреть возможность разработки проекта типового соглашения о сотрудничестве между застройщиками, Правительством Ленинградской области, администрациями муниципальных районов, администрациями городских или сельских поселений по вопросам устойчивого развития территорий комплексного освоения в целях жилищного строительства, позволяющего кредитным организациям рассматривать подобные соглашения в качестве гарантийных обязательств Правительства Ленинградской области по финансовому обеспечению выкупа объектов социальной инфраструктуры при принятии решения о предоставлении кредита на строительство таких объектов.

Ответственный: К.Ю. Панкратьев

Срок исполнения: 15.10.2020

2.4. Рекомендовать Отделению по Ленинградской области Северо-Западного главного управления Банка России направить письмо в адрес Председателя Правительства Российской Федерации с просьбой рассмотреть возможность внесения изменений в ст. 93 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», предусматривающих право осуществления закупок у единственного поставщика, подрядчика в случае если предметом контракта является приобретение нежилого здания, помещения в целях приобретения объектов недвижимого имущества в муниципальную собственность для обеспечения организации предоставления дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования по основным общеобразовательным программам в муниципальных образовательных организациях.

Ответственный: О.И. Васильева

Срок исполнения: 15.10.2020

3. Устранение негативных факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность земельных участков, расположенных на территории Ленинградской области, для обеспечения возможности привлечения кредитных ресурсов, предоставляемых на начальном этапе строительства на приобретение земельного участка под строительство нового проекта и разработку разрешительной документации.

ВЫСТУПИЛИ: М.И. Москвин, К.В. Бачкин, Д.А. Горбунов

РЕШИЛИ:

3.1. Рекомендовать кредитным организациям представить в комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области критерии и методику оценки инвестиционной привлекательности земельных участков, расположенных на территории Ленинградской области, на предмет возможности предоставления кредита на начальном этапе строительства (проектирование и приобретение права на земельный участок).

Ответственные: А.М. Киселев, В.Я. Ермолин, Ю.Ю. Красикова, А.О. Семков, А.Г. Кольчик

Срок исполнения: 20.10.2020

3.2. Рекомендовать застройщикам представлять в комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области информацию о земельных участках, рассматриваемых в качестве объектов перспективного освоения, путем возведения многоквартирных жилых домов, с перечнем неразрешенных (незавершенных) мероприятий органами

государственной власти Ленинградской области, местного самоуправления Ленинградской области, по обеспечению данных земельных участков сетями инженерно-технического обеспечения, инфраструктурными объектами, градостроительной документацией в целях включения в повестку очередного заседания совета вопросов по разрешению проблем, препятствующих застройщикам получить кредит на начальном этапе жилищного строительства.

Ответственный: Р.Д. Юсупов

Срок исполнения: по необходимости

4. Рассмотрение предложений, направленных на снижение финансовой нагрузки на застройщиков в виде требований банков о стороннем ликвидном залоге, посредством применения законодательных инструментов.

ВЫСТУПИЛИ: М.И. Москвин, Д.А. Лобановский, К.В. Бачкин, Е.Г. Ганина

РЕШИЛИ:

4.1. Принять к сведению предложения комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области о внесении изменений в ст. 201.12 - 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127 «О несостоятельности (банкротстве)», предусматривающих возможность завершения строительства объекта с использованием механизмов, предусмотренных законодательством о несостоятельности, только в случае высокой процентной готовности объекта незавершенного строительства (70% и выше). В случае невысокой степени строительной готовности предлагается передача прав на объект незавершенного строительства и земельный участок залоговому кредитору (кредитной организации), при этом для участников строительства единственным механизмом восстановления прав предусмотреть отказ от договора участия в долевом строительстве с возвратом денежных средств со счета эсроу.

4.2. Принимая во внимание наличие у Правительства Ленинградской области и органов исполнительной власти Ленинградской области возможности обеспечения внесения законопроектов на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы Законодательного собрания Ленинградской области, в целях исключения требований банков о стороннем ликвидном залоге:

4.2.1. Рекомендовать кредитным организациям и застройщикам представить в совет мнение на озвученное в рамках заседания совета предложение комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, а также иные предложения по внесению изменений в

федеральное законодательство, направленные на минимизацию рисков кредитных организаций, связанных с банкротством застройщиков, в целях исключения требования стороннего ликвидного залога при предоставлении проектного финансирования.

Ответственные: Р.Д. Юсупов, А.М. Киселев, А.В. Лозоватская, В.Я. Ермолин, Ю.Ю. Красикова, А.О. Семков, М.И. Куш, И.В. Савичкин, А.Р. Касько, А.Г. Кольчик

Срок исполнения: 20.10.2020

4.2.2. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области на основании предложений, поступивших от кредитных организаций и застройщиков, указанных в п. 4.2 Протокола, разработать проект федерального закона для последующего направления Губернатору Ленинградской области.

Ответственные: Д.А. Горбунов

Срок исполнения: 15.12.2020

5. Предложения строительного сообщества Северо-Западного федерального округа по механизмам оптимизации себестоимости проектов с целью поддержания их целесообразности для реализации на период восстановления экономики от пандемии коронавируса.

ВЫСТУПИЛИ: Д.В. Панов

РЕШИЛИ:

5.1. Принять к сведению предложения экспертов «Деловой России» по господдержке строительной отрасли, которые нашли поддержку со стороны заместителя Председателя Правительства РФ М.Ш. Хуснуллина и намерения их реализации по трем направлениям:

- меры, направленные на стимулирование спроса со стороны населения;
- меры, направленные на снижение кредитной нагрузки на застройщиков, увеличившейся в связи с переходом отрасли на эскроу-счета;
- меры, направленные на поддержания рентабельности строительной отрасли, в особенности в так называемых «низкомаржинальных» регионах страны, в которых рентабельность проектов жилищного строительства не превышает 5-7%, а в ряде случаев даже близка к нулю.

6. Выявление причин отказа в предоставлении ООО «Нерпа» целевого кредита для завершения строительства многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Колтушское сельское поселение, дер. Старая, ул. Мира, уч. 9 и выработка предложений, направленных на их устранение.

ВЫСТУПИЛИ: М.И. Москвин, С.В. Леонтенко, К.В. Бачкин, А.О. Семков
РЕШИЛИ:

6.1. Комитету государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области организовать совещание с представителями ПАО «Сбербанк» по вопросам, связанным с устранением причин, послуживших основанием для отказа в предоставлении кредита на завершение строительства многоквартирного дома.

Ответственный: Д.А. Горбунов

Срок исполнения: 10.11.2020

6.2. Рекомендовать ООО «Нерпа» направить в АО «Банк ДОМ.РФ» подтверждающие документы об оценке рыночной стоимости земельных участков, предполагаемых к предоставлению в качестве залогового обеспечения кредита.

Ответственный: С.В. Леонтенко

Срок исполнения: 10.10.2020

6.3 Рекомендовать АО «Банк ДОМ.РФ» провести анализ представленных ООО «Нерпа» документов на предмет оценки возможности предоставления кредита для завершения строительства многоквартирного дома, о результатах проведенного анализа и принятом решении проинформировать комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

Ответственный: А.О. Семков

Срок исполнения: 30.10.2020

Заместитель Председателя Правительства
Ленинградской области по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству



М.И. Москвин