

### Протокол

#### Заседания круглого стола Комитета по инновационным технологиям и устойчивому развитию (ESG-трансформации) бизнеса Московской Деловой России

г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 12, стр. 3, этаж 28, конференц-зал  
26.10.2023 г., 16:00

#### Присутствовали:

1. Бабушкина Мария Дмитриевна - Генеральный директор ООО Строительно-Кадастровая Группа «Вектор».
2. Бачурина Светлана Самуиловна - Помощник депутата ГД ФС РФ Ресина В.И., ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ.
3. Ватаманюк Владислав Олегович - Адвокат, управляющий партнер, кандидат юридических наук Адвокатская группа «Ватаманюк &Партнеры».
4. Воловик Игорь Иванович - Учредитель Лаборатории КДД.
5. Гедеонова Мария Валерьевна - Судебный юрист ГК «Галс-Девелопмент»
6. Звягина Людмила Владимировна - Эксперт Центра правовой поддержки бизнеса по направлению «Устойчивое развитие», заместитель Председателя Комитета по инновационным технологиям и устойчивому развитию (ESG-трансформация) бизнеса МРО «Деловая Россия».
7. Иванов Алексей Владимирович - Управляющий партнер «A priori».
8. Иванов Константин Владимирович - Председатель Национального центра общественного контроля в сфере жилищного строительства Жилстройконтроль.
9. Кабанов Александр Александрович - Начальник отдела координации деятельности застройщиков Департамента развития новых территорий города Москвы
10. Князев Антон Алексеевич - Член Совета, председатель Комитета по инновационным технологиям и устойчивому развитию (ESG-трансформация) бизнеса Московского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», основатель и генеральный директор экспертной компании «Аксиома».
11. Кубарева Ольга Александровна - Юрисконсульт ООО «РГ-Девелопмент»
12. Кузьмина Екатерина Витальевна - Руководитель управления устойчивого развития ПАО «Промсвязьбанк».
13. Курако Дмитрий Викторович - Генеральный директор ООО «МонАрх-Девелопмент».
14. Лаврик Марина Викторовна - Управляющий менеджер службы информации ПАО «Промсвязьбанк».
15. Любименко Ирина Александровна - Персональный финансовый директор P.F.D.



16. Макаров Дмитрий Вячеславович - Советник по связям с госорганами ООО «Главстрой».
17. Мокаева Дина Ауладиновна - Заместитель директора Ассоциации инвесторов Москвы.
18. Надежкина Валерия Владимировна - Член Совета ТПП РФ по Устойчивому развитию Бизнеса КСО и волонтерства.
19. Никитина Екатерина Сергеевна - Генеральный директор «ПРО ОБМЕН».
20. Сязина Юлия Андреевна - Судебный юрист ГК «Галс-Девелопмент».
21. Филатова Милена Юрьевна - Председатель экспертного совета Московской ассоциации предпринимателей.
22. Хасянова Алина Дамировна - Специалист направления по устойчивому развитию экспертной компании «Аксиома».
23. Хижняк Алексей Иванович – Управляющий партнер Фонда «Женщины России».
24. Цветкова Любовь Юрьевна - Председатель Правления Ассоциации инвесторов Москвы.
25. Чижова Елена Эдуардовна - Ответственный секретарь Комитета по инновационным технологиям и устойчивому развитию (ESG-трансформация) бизнеса Московского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия», руководитель направления по устойчивому развитию экспертной компании «Аксиома».
26. Шмелева Ольга Алексеевна - Заместитель начальника департамента ООО «РГ-Девелопмент».

#### **Председательствующий:**

**Князев Антон Алексеевич** - Член Совета, председатель Комитета по инновационным технологиям и устойчивому развитию (ESG-трансформация) бизнеса МРО «Деловая Россия», основатель и генеральный директор экспертной компании «Аксиома».

#### **Повестка дня:**

1. Изменения во взаимодействии между дольщиками и застройщиками с 01 июля 2023 года.
2. Как отмена моратория на неустойку и прекращение действия особых правил приемки квартир повлияли на рынок?
3. Текущие изменения и новые подходы разрешения спорных ситуаций между дольщиками и застройщиками, эффективные механизмы урегулирования споров между ними.
4. Как теперь правильно принимать квартиру в новостройке и готовиться к ее приемке дольщикам? Надо ли брать с собой эксперта и как выбрать эксперта по приемке квартир? Устранение дефектов или компенсация, как разобраться?



5. Применяемые сегодня меры для ограничения злоупотреблений потребителей при оценке качества построенных объектов.
6. Досудебный порядок разрешения споров и применение процедуры медиации.
7. Вопросы и предложения от участников.
8. Подведение итогов.

**Приветственное слово.** Князев Антон Алексеевич - Член Совета, председатель Комитета по инновационным технологиям и устойчивому развитию (ESG-трансформация) бизнеса МРО «Деловая Россия», основатель и генеральный директор экспертной компании «Аксиома».

**По 1 вопросу повестки дня:** Изменения во взаимодействии между дольщиками и застройщиками с 01 июля 2023 года.

#### **Предложение 1. Князев Антон Алексеевич**

С 1 июля 2023 года перестали действовать особые правила приемки квартир от застройщиков и мораторий на неустойку. Теперь передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства вновь регулируются Федеральным законом 214-ФЗ и законом о защите прав потребителей, также вернулись старые правила начисления неустоек за несоблюдение застройщиком установленных в ДДУ сроков и за просрочку платежа по ДДУ участником.

Важно разобраться, как изменения повлияли на сроки строительства, передачу объектов застройщиками и принятие их участниками долевого строительства, качество и стоимость строительства.

**По 2 вопросу повестки дня:** Как отмена моратория на неустойку и прекращение действия особых правил приемки квартир повлияли на рынок?

**Предложение 1. Шмелева Ольга Алексеевна** - Заместитель начальника департамента ООО «РГ-Девелопмент».

Необходимо четко разделить сроки сдачи объектов и недостатки при приемке квартир, и связанные с этим проблемы.

За время действия особых правил приемки квартир дольщики привыкли пользоваться услугами профессиональных экспертов, и продолжают пользоваться их услугами и после отмены, но уже борясь за любой недостаток, недочет, требуя зачастую несоизмеримое недостаткам возмещение.

Долгое время на законодательном уровне не решен вопрос с закреплением перечня существенных и несущественных недостатков, который четко определил бы претензионные возможности и требования к качеству при приемке квартир.



**По 3 вопросу повестки дня:** Текущие изменения и новые подходы разрешения спорных ситуаций между дольщиками и застройщиками, эффективные механизмы урегулирования споров между ними.

**Предложение 1. Бачурина Светлана Самуиловна** - Помощник депутата ГД ФС РФ Ресина В.И., ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ.

Необходимо связать те законы, которые развили Градостроительный кодекс Российской Федерации, с Федеральным законом 214-ФЗ в части участников - физических лиц.

Сегодня необходимо правильно увязать все законы, которые у нас работают и регламентируют строительство с нулевого цикла.

**По 4 вопросу повестки дня:** Как теперь правильно принимать квартиру в новостройке и готовиться к ее приемке дольщикам? Надо ли брать с собой эксперта и как выбрать эксперта по приемке квартир? Устранение дефектов или компенсация, как разобраться?

**Предложение 1. Князев Антон Алексеевич**

Покупатель самостоятельно принимает решение приглашать эксперта на приемку или принимать квартиру самому.

Важно обращать внимание на профессиональное образование эксперта, является ли он членом отраслевых объединений (НОПРИЗ и НОСТРОЙ). Следует на законодательном уровне расширить перечень требований к экспертам при приемке квартир.

**Предложение 2. Геденова Мария Валерьевна** - Судебный юрист ГК «Галс-Девелопмент»

Необходимо рассмотреть вопрос о проведении аттестации экспертов, привлекаемых при приемке квартир, для повышения качества проводимых ими экспертиз.

**Предложение 3. Бачурина Светлана Самуиловна**

Необходимо обратиться к процедуре по экспертному сопровождению в рамках Градостроительного кодекса, после чего рассмотреть возможность привлечения для приемки квартир экспертов, которые сопровождали и подписывали экспертизу на проектную документацию.

**По 5 вопросу повестки дня:** Применяемые сегодня меры для ограничения злоупотреблений потребителей при оценке качества построенных объектов.

**Предложение 1. Князев Антон Алексеевич**



Причиной обострившейся проблемы судебных разбирательств между дольщиками и застройщиками жилья является отсутствие четких критериев качества построенных квартир, которые необходимо законодательно зафиксировать.

**Предложение 2. Мокаева Дина Ауладиновна** - Заместитель директора Ассоциации инвесторов Москвы

Необходимы законодательные ограничения злоупотреблений потребителей, то, что сегодня получают по судебным искам, является неадекватным, и, если этот градус снизить, и сделать соизмеримыми суммы взыскания по тем недостаткам, которые выявлены, то тогда нельзя будет нажиться и проблема злоупотреблений потребителей значительно снизится.

**По 6 вопросу повестки дня:** Досудебный порядок разрешения споров и применение процедуры медиации.

**Предложение 1. Князев Антон Алексеевич**

Споры между застройщиками и покупателями должны, в том числе, решаться путем переговоров, досудебных и мировых решений, с применением процедуры медиации.

Досудебный порядок разрешения споров по качеству объекта долевого строительства мог бы стать эффективным механизмом урегулирования взаимоотношений между застройщиками и покупателями.

**По 7 вопросу повестки дня:** Вопросы и предложения от участников.

**Предложение 1. Иванов Константин Владимирович** - Председатель Национального центра общественного контроля в сфере жилищного строительства Жилстройконтроль

Необходимо формирование перечня существенных и несущественных недостатков при оценке качества построенных объектов и подходить к этому вопросу нужно системно.

Прежде всего, необходимо определить, кто сформирует перечень: застройщики, судебные эксперты, юристы, на основе имеющейся судебной практики, или комиссия, рабочая группа.

У каждого свой взгляд на проблему, поэтому необходимо оценить адекватность требований дольщиков к застройщикам.

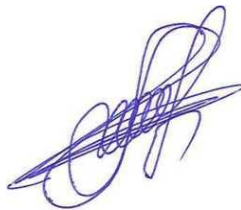
После подготовки, просмотра и редакции необходимо организовать отправку проекта перечня существенных и несущественных недостатков при оценке качества построенных объектов в законодательный орган власти для организации дальнейшей работы по закреплению его законодательно.

**По 8 вопросу повестки дня:** Подведение итогов.



1. Всем участникам заседания круглого стола направить в Комитет по инновационным технологиям и устойчивому развитию (ESG-трансформация) бизнеса МРО «Деловая Россия» контакты и предложения для выстраивания совместной работы.
2. Рассмотреть предложения участников, озвученные на заседании круглого стола, для формирования отдельных мероприятий и инициатив в рамках работы Комитета.

Председательствующий



А.А. Князев

