

СТЕНОГРАММА

парламентских слушаний Комитета Государственной Думы по природным ресурсам, природопользованию и земельным отношениям на тему: «Новые законодательные механизмы финансирования жилищного строительства: цели, формы и условия реализации»

**Здание Государственной Думы. Зал 830.
20 февраля 2018 года. 10 часов.**

Председательствует председатель Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Н.П.Николаев

Председательствующий. Доброе утро, коллеги! У нас сегодня достаточно проблемная ситуация на входе, у нас сегодня день больших мероприятий. Но, я думаю, что это не помешает всем все-таки пройти на наше мероприятие.

Поэтому я предлагаю начать.

Спасибо, что все собрались. Мы сегодня говорим о серьезнейшем вопросе. Как вы знаете, есть важнейшее поручение президента, которое связано с исправлением ситуации, которая копилась у нас годами, когда у нас существует некий механизм, который, с одной стороны, конечно же, решает огромное количество проблем в жилищной сфере, но, с другой стороны, он часто дает сбой. И поэтому у нас минимум 50 тысяч граждан сегодня каждый год становятся обманутыми дольщиками.

И президент дал поручение, принял исключительно важное стратегическое решение о переходе в течение трех лет с той модели долевого строительства, которая есть на сегодняшний день, к иной модели, которая защитит полностью наших граждан. Но при этом нужно, конечно же, понимать, что у нас есть и другая сторона медали – нам необходимо обеспечить развитие рынка жилищного строительства, и ни в коем случае не допустить вот такого несбалансированного подхода к этому вопросу.

Как вы знаете, Правительством Российской Федерации был разработан 3-летний план постепенного перехода на новый механизм финансирования деятельности застройщиков, и реализация этого плана предусматривает три этапа.

Первый. Это подготовительный до 30 июня 2018 года, который подразумевает подготовку нормативной и законодательной базы.

Второй. Это до 30 июля 2019 года, в рамках которого финансирование жилищного строительства будет происходить по двум моделям, параллельно, как с использованием счетов эскроу, так и с помощью заключения договоров долевого участия, как это происходит на сегодняшний день.

И, наконец, до 31 декабря 2020 года предполагается переход на заключение всех договоров участия в долевом строительстве с использованием механизмов счетов эскроу в банках или специализированных счетов.

Понятно, что эта реформа, она направлена не только на снижение рисков для наших граждан, но и для введения новых механизмов развития рынка и компаний застройщиков.

При этом мы понимаем, что есть задача, в том числе, это снизить количество административных процедур в жилищном строительстве, обеспечить гарантированное финансирование каждого проекта жилищного строительства.

Мы сегодня уже можем говорить в общих таких чертах о той целевой модели, которая строится, и понимаем, что она предусматривает как раз введение эскроу счетов, проведение всех расчетов через уполномоченные банки. Установление факт ввода объекта в эксплуатацию в качестве основания для передачи средств дольщикам застройщику.

Важно. Мы должны с вами понимать, что введение эскроу счетов и вообще вот такой модели, оно должно одновременно с этим облегчать административную нагрузку и те ограничения, которые введены на сегодняшний день законодательством Российской Федерации на застройщиков. Потому что у нас в этом случае риск перераспределяется, и контроль будет осуществлять банки и та модель, которую мы с вами строим.

Мы также понимаем, что на рынке действует целый ряд крупных очень застройщиков. Назовем их системообразующими застройщиками. Мы обсуждали это в таком вот формате совещания, что для таких застройщиков модель, действующая модель, бизнес-модель, она рассчитана, может быть, на четыре, на пять лет, и переход такой быстрый, он может быть невозможен.

Поэтому мы говорим сегодня о том, что, наверное, имеет смысл предоставить, в том числе правительству право, учитывая особый статус таких компаний, это выделять их в определенную группу системообразующих компаний, для которых будет иное определенное регулирование, это переход на новую модель финансирования долевого строительства, жилищного строительства он будет несколько растянут, для того чтобы обеспечить стабильность работы этих компаний.

Вот все вот эти вопросы я предлагаю сегодня обсудить. Дело в том, что мы с вами действительно являемся участниками такой, наверное, одной из самых крупных реформ жилищного строительства, которая проходила за последние годы. Поэтому нам очень важно подойти сбалансировано ко всем этим изменениям, чтобы, с одной стороны, не допустить продолжения вот, к сожалению, появления, регулярного появления новых обманутых дольщиков. С другой стороны, конечно же, обеспечить развитие рынку жилищного строительства.

Я предлагаю построить наше мероприятие сегодня следующим образом, я попросил бы, прежде всего, выступить Никиту Евгеньевича Стасишина, заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства. У нас есть, я считаю, важно, чтобы у нас выступили от регионов, чтобы мы послушали застройщиков, компании застройщиков, которые высказали бы свои какие-то опасения и пожелания к новой модели. И, конечно же, я буду благодарен за выступление Ольге Васильевне Поляковой, заместителю председателя Банка России, чтобы вы после этого обрисовали, каким образом вот именно со стороны банковского сообщества, вы планируете реализовать эту реформу.

Если нет возражений, тогда давайте приступим.

Никита Евгеньевич Стасишин, вам слово.

Стасишин Н.Е. Добрый день, Николай Петрович! Добрый день, коллеги! Я очень коротко.

Я считаю, что здесь нужно в первую очередь послушать действительно банки, послушать непосредственно застройщиков, которые и строят, и достраивают объекты, и как они оценивают переход на новые реалии, и возможно ли в новых реалиях и достраивать объект, и действительно, чтобы это не привело, как вы правильно сказали, к каким-то последствиям, которые не позволят развивать жилищное строительство и увеличивать его объемы и в первую очередь объемы индустриального жилья, и не приведет к тому, что жилье перестанет быть доступным, потому что сейчас оно реально доступно с учетом всех инструментов, которые у нас есть, и ипотеки, и всего остального.

Значит, что относительно правительственной ответственности за системообразующие предприятия, за возможность на федеральном уровне устанавливать и выводить из-под каких-то критериев в законе и требований тех или иных застройщиков. Это действительно можно обсуждать, но здесь есть один нюанс. Если разрешение на строительство и оценку будущего проекта делает субъект, он оценивает те реалии, в которых будет продаваться жилье, он нагружает застройщика социально-транспортной, инженерной инфраструктурой, а потом в случае чего, за этого застройщика отвечает федеральное правительство, ну, это не совсем, наверное, честно с точки зрения того, что, понимая, как у нас появились сегодня обманутые дольщики, как они могут появиться в последствии, то перекладывать, ну, это просто честно, перекладывать с одной головы на другую и не всегда со здоровой на больную, поэтому, вот понимаете, это вызывает вопросы. Другое дело, что субъекты должны понимать и нести ответственность за те выданные разрешения на строительство, выданные заключения, соответственно, привлечение средств граждан и понимать, что это не ответственность потом вот кого-то там, наверху и федерального бюджета, а ответственность в первую очередь субъекта. Если они принимают решение о том, что какие-либо застройщики и это, наверное, правильно, являются для них системообразующей с точки зрения

жилищного строительства, если они понимают, что эти застройщики очень твердо стоят на ногах. Если они видят финансовое состояние, если это еще и привязать к возможному банковскому сопровождению, тогда пусть принимают решение и берут на себя гарантии и освобождают от каких-то требований закона. И это нужно в первую очередь «а» - для того, чтобы... не для того, чтобы сделать жизнь застройщикам проще или еще что-то, это нужно сделать для того, чтобы, как правило, такие застройщики в субъектах один, два, которые достраивают проблемные объекты, потому что нет бюджета в субъекте на достройку.

И самое главное – это ни в коем случае не даёт права застройщикам не становиться прозрачными, белыми и переводить свой бизнес в абсолютно прозрачный вид для того, чтобы сдавать отчетность по МФЦО и так далее. Это то, о чём мы говорили. Вот это не должно друг друга замешать. Это очень важно.

А то, какой уровень ответственности кто будет нести, здесь важно понимать следующее, что сегодня, после 20 октября, всю ответственность на себе, по сути, несёт государство и через компенсационный фонд долевого строительства. И те взносы, которые туда платятся, в случае наступления банкротства застройщика либо невозможности обеспечения прав... невозможности обеспечения обязательств перед гражданами, они... действительно, за это будет сегодня отвечать государство, но здесь очень важно, мы сейчас столкнулись с тем, что помимо решения предыдущих вопросов с дольщиками, которыми занимаются субъекты, мы видим, что не всегда субъект уже в нынешних реалиях с информационной системой, когда уже сегодня видно полностью, что происходит со стоимостью квадратного метра, который по той цене, по которой регистрируется ДДУ, наши контролирующие органы в субъектах выдают заключения, соответственно, на привлечение средств граждан, хотя цена квадратного метра где-то по договорам долевого участия это 9 тысяч рублей. Но это же понятно, что это... Есть вопросы к тому, а как это происходит.

И ровно поэтому мы вместе с субъектами сейчас и приходим к тому, что нам необходимо, чтобы они несли ответственность и понимали, что они делают, а мы видели и контролировали, чтобы их действия не приводили к появлению будущих обманутых дольщиков. Это очень тонкий момент и самое важное.

Но ещё раз повторю, что сегодня те застройщики, которые являются, даже сегодня, в списке системообразующих предприятий, они все достраивают проблемные объекты и не в одном субъекте Российской Федерации, а в нескольких. Это, конечно, нужно продолжить, потому что всё-таки других механизмов у многих субъектов, даже если есть земля, которая идёт компенсационно через наш единый институт развития, ее не всегда хватает для того, чтобы быстро обеспечить достройку этих объектов с учётом разного

рынка, которые есть в субъектах. Потому что в субъектах рентабельность не превышает там 3-5 процентов. Это факт, мы это все прекрасно знаем. И в стоимость метра уже не вложить те социальные, транспортные, инженерные объекты, которые необходимо всё равно строить, в первую очередь, при комплексном освоении территорий.

Поэтому план есть, Николай Петрович, мы вместе его смотрели. Действительно, его нужно реализовывать. Но вот очень важно всё-таки может быть посмотреть поэтапность вот всё-таки введения и ответственности банков и банковского контроля, именно поэтапность, с точки зрения того, чтобы нужно... нам для банков нужно прописать чёткие правила, по которым застройщики имеют проводить платежи, а по которым платежи будут останавливаться, и ответственность контролирующего органа. Иначе это приведёт в банках к не очень правильным ситуациям при взаимодействии застройщиков.

И мы не говорим о том, что это будет в Москве или в Санкт-Петербурге, но у нас только в одном субъекте Российской Федерации не привлекаются средства граждан, все остальные субъекты – 84, строят с привлечением средств граждан. Не во всех субъектах есть такая линейка представительств банков, которая позволит это всё...

Председательствующий. Банки спросим, конечно.

Стасишин Н.Е. Да, да. Но вот это наша позиция, и это наши опасения.

Но то, что, самое основное, дольщиков достраивать необходимо. На это нужно отдельное регулирование либо вывод из каких-то требований закона, которые вступают в силу с 1 июля, потому что 1 июля это будет невозможно.

Второе, если вот подводить итог. Нам необходимо, действительно, сделать так, чтобы те компании, которые белые, прозрачные в группе компаний сдают отчётность по МЦФО либо собираются это делать, но, допустим, к 1 июля, они не смогут перегруппироваться так быстро для того, чтобы дальше продолжить полноценно вести свой бизнес, хотя многие это уже делают.

И самое основное, нам всё-таки... чтобы нам банки ответили на несколько вопросов: сколько будет стоить банковское сопровождение, потому что наша позиция, что оно должно быть 0 или близко к 0. Но это факт.

И дальше нам необходимо понять возможность банков (понятно, что нам необходимо ещё законодательство менять) всё-таки перехода на эскроу-счета либо... Как угодно их можно называть, но так, чтобы застройщик больше деньги граждан не получал, а всё это шло через реально прозрачные инструменты, для того чтобы мы не могли больше... действительно, для того чтобы у нас снизилась опасность появления новых дольщиков. Но всё это должно быть очень сбалансировано.

Председательствующий. Понятно. Спасибо большое, Никита Евгеньевич.

Могу вам сказать только - у нас, наверное, общая задача перед всеми стоит, чтобы у нас не было так называемых висящих рисков. Потому что на

сегодняшний день весь риск на себе несёт гражданин. Чем это заканчивается, мы понимаем. И в новой модели нам нужно гражданина избавить от этого груза. И поэтому, когда вы говорите о том, что... о работе, в том числе с системообразующими компаниями, и то, что правительство не хотело бы на себя брать такую ответственность, то я хочу, конечно, напомнить об уникальном... об уникальной возможности. Потому что мы сейчас вводим с вами (уже в первом чтении приняли) положение, согласно которому будет создана единая вертикаль органов государственной власти, которые будут отвечать за надзор и контроль. При этом Министерство строительства Российской Федерации будет в том числе назначать, участвовать (да?) в назначении руководителя. Поэтому мы как раз обеспечиваем в этом плане абсолютную прозрачность, в том числе для федерального центра, всех этих рисков, а соответственно – возможность управлять этими рисками, что очень важно. Поэтому давайте мы будем обсуждать это.

Ну а на сегодняшний день, вы абсолютно правы, практически все риски на себе несёт созданная публично-правовая компания – Фонд защиты прав участников долевого строительства, и кто, как не публично-правовая компания, знает сейчас ситуацию с этими рисками.

Виктор Игоревич Шлепов, я хотел бы вам предоставить слово. Финансовый директор АО «АИЖК».

Пожалуйста. Какая сегодня ситуация? И кнопку нажмите.

Шлепов В.И. Добрый день, коллеги!

Действительно, с октября прошлого года заработал Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, который гарантирует завершение проектов, начатых с... в которых первый ДДУ заключен после начала работы фонда, а это 23 октября 2017 года.

Вот на сегодня... Только, коллеги, это не моя презентация, вот её лучше пока остановить. Ответственность фонда распространяется, повторюсь, на вновь начатые проекты. Вот на сегодня их ещё не так много. Фонд собрал взносов в Компенсационный фонд около 180 миллионов рублей, вот приняв ответственность на сумму около 20 миллиардов рублей.

Законом установлен тариф – 1,2 процента. Наверное, на сегодня немного преждевременно говорить о достаточности или недостаточности такого тарифа. Вот он будет проходить актуарную оценку обязательств в соответствии с законом в I квартале этого года, это публичный процесс, и соответственно вот мы все сможем увидеть там ответ на вопрос, вот каков риск, каков риск жилищного строительства. Вот на самом деле там это тот риск, который до последнего момента несли граждане и вот по новым проектам несёт фонд.

Если вот в двух словах остановиться на вопросе перехода к проектному финансированию, к ведению эсроу-счетов (там как целевая модель, и вот мы все понимаем, что защита граждан с использованием фонда – это какой-то переходный этап, вот переходный этап к целевой модели), то, ну, в целом

проектное финансирование – это вопрос сравнительно молодой. Вот он встал на повестке в конце прошлого года, и вот вокруг него сформировалось некоторое количество мифов, наверное, которые имело бы смысл развеять.

Ну, что такое переход? Это не означает... Вот такой переход не означает, например, отказа от договоров долевого участия, а там такие точки зрения, они в экспертном сообществе мелькали. Вот это абсолютно не так. Договор долевого участия как инструмент и как правовая конструкция сохранится в полном объёме со всеми плюсами и сильными сторонами в виде государственной регистрации, контроля и учёта за реализацией квартир.

Такой переход в целом также не означает отказа от использования инвестиционного ресурса граждан при покупке строящегося жилья. То есть средства граждан там по-прежнему будут вовлекаться в финансирование строящегося жилья, но, что важно в этой ситуации, перераспределится риск.

Там сейчас, как вот, Николай Петрович, вы абсолютно правильно сказали, сейчас риск несёт гражданин. И там из-за этого часто возникает асимметрия, потому что с одной стороны находится застройщик, в целом институциональный игрок, а с другой стороны находится определённое количество граждан, которые не обладают в полном объёме теми ресурсами, юридическими, экономическими, которые необходимы и для оценки риска и для его управления.

В новой конструкции, с использованием эскроу счетов у нас асимметрия исключается, потому что с одной стороны находится застройщик, а с другой стороны находится банк, который финансирует строительство, используя средства, полученные на эскроу-счета, как фондирование этих кредитов, но риск несёт самостоятельно.

И, наверное, самое главное в новой конструкции, она там достаточно детально прорисована в «дорожной карте», и мы сейчас вот совместно со всеми участниками этой «дорожной карты» работаем над её реализацией. Самое главное, что, наверное, вот выстраивается правильная модель экономических стимулов, когда в проекте, вот в каждом проекте появляется участник, инвестор, который до последнего дня несёт на себе риск.

Мы уходим от сегодняшней модели, которая вот часто наблюдается, от ситуации, когда инвестор в целом извлекает свой капитал на ранних стадиях реализации проекта. И в дальнейшем он делается в режиме наилучших усилий: получилось – получилось, не получилось – не получилось.

В новой модели мы там получим сильного игрока в виде банковского сообщества, который кровно, своими деньгами, будет заинтересован в том, чтобы проекте был доведён до конца. Вот это, наверное, там самый важный будет результат перехода на новую модель.

В пути там, разумеется, предстоит, и это тоже в «дорожной карте» отражено, решить целый ряд аспектов, это касается и покрытия рисков по счётам эскроу за счёт АСВ в увеличенном объёме, и вопросы, связанные с

использованием средств на счётах эскроу, там и вопросы разблокировки вот этих средств в моменты ввода в эксплуатацию или там в момент оформления собственности. Но вот, наверное, генеральная общая конструкция, она действительно нацелена на то, чтобы риски гражданина исключить. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое.

Вы назвали интересные цифры очень. Правильно ли я понимаю, вот 180 миллионов собрано, около 200, 20 миллиардов ответственность. При уровне, так называемой, токсичности, о чём заявлял Министр строительства и ЖКХ, на сегодняшний день, 7 процентов договоров долевого участия, мы уже имеем практически гарантированный убыток в 1,5 миллиарда рублей по этому портфелю?

Шлепов В.И. Я там, откровенно говоря, не хотел бы подменять собой актуариев, которые, повторюсь, должны вот, буквально, до конца первого квартала сделать оценку достаточности тарифа для покрытия тех рисков, которые берёт на себя фонд. Но если ориентироваться на те цифры, которые будут, публично назывались, там вот если они в целом подтвердятся, то, исходя из этого, действительно мы имеем дело с тем, что вот там этот механизм на сегодня дефицитен.

Председательствующий. Ну да, то есть если бы это не было государственной структурой, то тогда можно было бы уже бить во все колокола, правильно?

Шлепов В.И. Но, наверное, да. Я думаю, там в качестве какой-то независимой сторонней экспертной оценки, присутствующие здесь представители банковского сообщества могут поделиться тем, какую там стоимость риска они закладывают нас сегодня в ставке по проектному финансированию застройщиков, и это, наверное, будет там оценка наилучшая там риска, поскольку такие застройщики проходят тщательный отбор в этой отрасли.

Председательствующий. Понятно. Спасибо большое. Но это только показывает важность и правильность того шага, который был осуществлён, когда мы, сейчас, секундожку, когда мы говорили и создавали публично-правовую компанию как именно вот такой механизм гарантирования всего этого мероприятия.

Никита Евгеньевич, вы хотели вопрос задать?

Стасишин Н.Е. Нет, я ровно секундожку. Я вот просто, чтобы у всех было понимание следующее, что, да, действительно, разница в суммах такая. Но это не означает, что у нас застройщики, которые заплатили в фонд, они 100 процентов будут все...

Председательствующий. Нет, почему 100? У нас есть уровень риска 7 процентов, о котором министр говорил.

Стасишин Н.Е. Это мы считаем уровнем риска.

Председательствующий. Коллеги, значит, пожалуйста, Никита Евгеньевич, давайте мы дальше продолжим. Я хотел бы как раз в большей степени к регионам вернуться, у нас Константин Петрович Тимофеев, председатель Москомстройинвеста здесь присутствует.

Константин Петрович, в Москве создана первая структура, которая действительно отвечает за долевое строительство, за контроль и надзор. Как вы относитесь к тем изменениям, которые есть, и что нам предстоит и нужно предусмотреть для того, чтобы действительно обеспечить плавный и гарантированный такой переход к новой модели.

Пожалуйста.

Тимофеев К.П. Да. Спасибо большое.

Уважаемые коллеги!

Несколько слов об опыте Москвы. У нас сегодня 553 застройщика, в общей сложности строят порядка 14 миллионов квадратных метров площадей, которые продаются населению, из которых порядка 20 процентов – это площади так называемого нежилого назначения, в частности гостиницы или апартаменты. По коэффициенту токсичности примерно 2 процента за 14 лет есть количество пострадавших граждан. Сколько сумма денег было заплачено застройщиками за этот риск. До момента начала работы фонда было заплачено в страховые компании 12 миллиардов рублей. С момента начала работы фонда до момента окончания текущих проектов, которые будут страховаться не в фонде, а в страховые компании, будет оплачено ещё порядка 10 миллиардов рублей, то есть 22 миллиарда московские застройщики заплатят или заплатили в страховые компании. Поэтому как одно из предложений, мы об этом высказывались, эти деньги, наше мнение, всё-таки пусть они будут у государства. Вот эти проценты, которые получают страховые компании, пусть деньги будут в фонде – в региональном или в федеральном, или это отдельная история, но эти деньги нужно саккумулировать. И тогда вот этой суммы, по опыту Москвы, хватило бы на решение всех проблем Москвы, которые были оплачены и будут оплачены страховые компании.

Второе, что нам кажется. Всё-таки с нежилыми помещениями в виде апартаментов нужно немножко поправить ситуацию. Получается, объекты гражданам продаются, риск и государство, и население несёт совместно, а застройщики за это не платят. Так если уж они продают гостиницы, есть индексы гостиниц и прочие места временного проживания, то же самое – 1 и 2 процента в фонд, тогда был бы понятен и механизм контроля, и механизм ответственности. Это тоже такой потенциальный ресурс.

Второе, что мы бы хотели предложить, это всё-таки проблемы есть у контролирующих органов, и у АИЖК она будет та же самая – участие в процедуре банкротства, либо санации застройщика. На примере Царицыно, например, что и радиальной, полтора года уже не можем никак войти в эту компанию, поэтому по аналогии банков, если будет какой-то санатор -

федеральный ли, региональный ли, но это оперативно нужно сделать, чтобы мы входили в управление застройщиком. По крайней мере, для сохранения активов – в первую очередь. И второе – для начала строительства. Опять-таки на протяжении той же самой, что и радиальной, мэр принял решение, за деньги города мы будем достраивать, но в рамках процедуры банкротства, в рамках конкурсного производства, когда мы напишем к Никите Евгеньевичу обращение, он это утвердит, пройдёт, ну, наша оценка, 6-12 месяцев. За это время объект не законсервирован, состояние ухудшаться будет, денег потребуется на разрешение строительства больше. Это просили бы предусмотреть.

Также мы понимаем, что ведение банковского проектного финансирования, работы с эскроу-счетами, она как альтернатива сейчас существует, и мы бы предложили её оставить так же, как альтернативу. И, если это возможно, то застройщики бы сами выбирали, что им делать: либо работать в рамках существующего закона, в рамках существующих дополнительных ограничений, которые будут с первого числа, они разумные, по нашему мнению, и там практически ничего не нужно поправлять, только 2-3 поправки в рамках одного разрешения по комплексной застройке, тоже мы это обсуждали. Но закон сегодня в нашем понимании удовлетворяет.

И дополнительно всё-таки закон 214-й, он подразумевает под собой право инвестирования. Это закон «Об инвестировании». И на уровне государства всё-таки такую политику, наверное, нужно проводить, что гражданин, когда он покупает жильё, всё-таки несёт тоже риск и несёт риск, понятно, что не 100-процентный. И в рамках по аналогии, может быть, с банком какую-то социальную норму нужно, конечно, в рамках ответственности фиксировать за фондом – большая она сегодня, маленькая ли она сегодня, но она прописана. И это нужно обязательно оставлять в рамках социальных норм, конечно, да, государству гарантировать всё-таки нужно. Но остальное это коммерческий риск, это нужно тоже пропагандировать для населения.

В плане опыта Москвы у нас сегодня есть достаточно такие аналитически сильные программные продукты, которые на основании отчётности, проверок позволяют анализировать и оперативно выявлять проблемы у самих застройщиков. Осталось только с этой информацией что-то делать, то есть принимать решение. А решение может быть только такое, что нужно помогать, когда есть проблема, самому застройщику. И вот этой функции пока нет, просили бы это, конечно, поправить.

Вот кратко так. И нам кажется, что сегодняшний уровень, там 1,2 процента, но это примерно та разумная ставка. И увеличивать её, как нам кажется, для застройщиков нет необходимости. И сегодня она вот по этому же уровню риска на уровне Москвы, как я сказал, она позволила бы решить все проблемы.

Спасибо большое.

Председательствующий. Спасибо большое.

Но я как раз хочу уточнить, что в рамках «дорожной карты» как раз и предполагается определённый достаточно протяжённый этап, когда у нас параллельно будут действовать две модели и с использованием эскроу-счетов и через договоры долевого участия. Поэтому это... я думаю, что это должно действительно сработать.

Я хотел бы обратиться к представителям застройщиков. Коллеги, вот... а потом уже перейти, собственно, непосредственно к банковским вопросам. Сергей Эдуардович Гордеев, президент и председатель правления группы компаний «ПИК». Сергей Эдуардович, вы на сегодняшний день представляете крупнейшего вообще застройщика, именно того самого системообразующего, который по идее должен каким-то образом, во-первых, формировать рынок, с одной стороны. Да? С другой стороны, вы можете, действительно, оценить то, что необходимо нам сделать для того, чтобы, с одной стороны, как я уже говорил, исполнить поручение президента, снизить риски для наших граждан, с другой стороны, действительно, обеспечить плавное развитие отрасли, выполняя, несомненно, все те указания, поручения, которые дал президент. Как вы относитесь к сегодняшней ситуации? Как вы относитесь к именно вот предложению, которое прозвучало, о выделении крупных компаний в отдельную категорию? Пожалуйста, вам слово.

Гордеев С.Э. Николай Петрович, спасибо.

Я хочу сказать, что я согласен с вашим тезисом, который вы вначале сказали, что на самом деле это крупнейшая реформа, может быть... одна из крупнейших реформ в экономике России за последние там 10 лет. К сожалению, вот значимости этой реформы уделяется какое-то такое, ну, недостаточное внимание. Да? Вот, знаете, есть критики. Нет в России структурных реформ, нет реформ. На самом деле есть, вот эта сейчас реформа – это крупнейшая структурная реформа в экономике, которая проходит.

И почему-то, ну, важность объёма этой реформы, да, там три-четыре триллиона рублей, да, это большая. С учётом мультипликатора строительной отрасли это, если там наберём, даже три с половиной в нашей стране мультипликатор, то это ещё большее количество триллионов рублей в структуре ВВП и в структуре ВРП... РВП. Да? Региональных валовых продуктов региона.

Соответственно, вот мне кажется, на сегодняшний день вот какого-то, не скажу, слово «пиар» плохое, да. Вот как сказать? Какого-то правильного освещения вообще масштаба этой реформы, вот его не хватает. Да? Мне кажется, вот тоже вам надо подумать, как вот в этом направлении тоже поработать, чтобы все понимали, насколько важным делом вы занимаетесь, и правительство занимается. Да? Насколько оно вообще масштабное. Потому что как-то вот, как я уже сказал, в России себя не принято, недохваливают люди, и

как-то ничего у нас нет, ничего мы не делаем. На самом деле делаем, и вот эта вот реформа, она, на мой взгляд, она стратегическая и очень важная.

По поводу обманутых дольщиков понятно, что нам нужна, нашей стране нужна система финансирования стройки, которая не позволяет создавать такое явление. Потому что мы видим, что люди, они, в общем, доведены до отчаяния, и это уже проблема не экономическая, это проблема политическая. Это проблема, которая, в общем, в какой-то степени на эмоциональном уровне она, может быть, входит там в пятёрку или там в три, или в четыре, в пять каких-то наиболее таких вот животрепещущих, да, на эмоциональном уровне в регионах и так далее.

И понятно, что цель реформы в том, чтобы наши системы того, как финансируется жилищное строительство, да, чтобы такого рода феномен как обманутые дольщики на горизонте я не знаю, несколько лет, да, чтобы потихоньку этот был вопрос защищен и в будущем этот вопрос не появлялся.

Понятно, что отрасль очень циклична, да, она очень инерционна, те дольщики, которых вы сейчас видите, это дольщики 2002 года, 2000 года, да, это не дольщики, которые образовались как бы... Это даже не один электоральный цикл, да, это два-три электоральных цикла.

То есть решения, которые принимаются сейчас, они как бы аукаются через два-три цикла. Поэтому важно понимать, что строительная отрасль сама по себе очень инерционна. Какой-то проект он, может, там согласовывается несколько лет, потом много лет строить.

Это по поводу важности реформы.

Хочу сказать, что, например, вот наша компания, да, за нашу историю мы достроили обманутых дольщиков другими компаниями. Вот 10 тысяч человек, мы 10 тысячам дали новые квартиры. А в настоящее время мы строим квартиры для 6 тысяч обманутых дольщиков, обманутых семей. И, конечно, мы видим и о страдании этих людей, да, то есть они часто, я так, даже не побоюсь этого слова, они уже доведены вот этой своей тяжёлой жизнью, они становятся и, в том числе, неадекватными и сверхэмоциональными. И мы это понимаем, да, что... Но понятно, так скажем, может, человек последние свои деньги отдал на квартиру, да, и тут вот его обманули, и вот люди и голодают, да, и там бросаются под... В том числе, и люди по тем проектам, которые мы достраиваем, люди приходят и занимают наш офис, блокируют, хотя к нам это не имеет никакого отношения, мы просто вызвались там помочь ... и как бы достроить, да, проект.

Поэтому, ну, вот...

Председательствующий. Пожалуйста.

Гордеев С.Э. Как бы осознаём государственную важность всего этого проекта.

По поводу вашего вопроса с системообразующими. Конечно, важно, что и вот президент 20 декабря на Госсовете по приоритетным проектам он вот

сказал вот такую фразу, да, что... Я цитирую. «Поэтому, конечно, тех, кто себя хорошо зарекомендовал на рынке, у кого есть рейтинги и так далее, нужно в эту цепочку ставить в конце очереди». И это совершенно очевидно.

Что имеется в виду? Что новый закон он вводит ряд ужесточений для... и правильных, и необходимых ужесточений для застройщиков. Но тем не менее экономика застройщиков она уменьшается где-то в среднем, вот мы посчитали, на 20 процентов.

Опять же, в силу того, что отрасль очень циклична и что многие решения по бизнес-планам они принимались, исходя из отсутствия знания о том, что в будущем будет вот такое изменение, да, то есть бизнес-планы рассчитывались в реальности как бы старого закона, то надо для сверхбольших, тех, у кого производственные мощности, вот у нас там 9 производств, да, у нас 11 тысяч человек работают на производстве, это рабочие места, да, это рабочие люди, которые каждый день приходят на производство. Для таких компаний нужно дать более плавный переходный период, чтобы была возможность перейти на абсолютно необходимую новую систему, но плавно не создавая каких-то резких перепадов, которые бы могли создать такую ситуацию, например, как в Индии, да, когда была абсолютно такая же...

Вы же все понимаете прекрасно, что проблема обманутых дольщиков – это не наша проблема, опять мы здесь не являемся какой-то уникальной страной, да, в Индии это номер один проблема, если почитаете там индийские газеты.

В Индии в процессе реформы около 90 процентов застройщиков попали в стадию банкротства, и где-то в целом строительство жилья упало на 41 процент. Конечно, я считаю, что в России надо вот таких переходных периодов не допустить, а сделать так, чтобы переходный период и процесс ужесточения, он так был выстроен, чтобы это было плавно и как бы с водой не выплеснуть и ребенка.

С точки зрения ..., я еще хотел добавить, сейчас мы ждем от АИЖК текст закона, который создан. Я не знаю, он разослан уже или нет на базе дорожной карты.

_____. Пока еще нет.

Гордеев С.Э. Вот ждем со дня на день. Я так понимаю, вы, Виктор Игоревич, разошлете нам?

Председательствующий. Министерство, наверное, будет это делать.

_____. Вообще, какой закон вы собрались рассылать, Виктор Игоревич?

_____. Закон по эскроу-счетам, тот, который вы...

_____. Я бы предложил бы, что это функции министерства, оно обладает соответствующими компетенциями агентства по возможности сосредоточиться на ипотечном кредитовании и секьюритизации.

_____. Виктор Игоревич, к вам обращаются.

Гордеев С.Э. Видите, я тут раскрыл какие-то не те карты. Соответственно, на что бы хотелось обратить внимание? На то, чтобы в данном законе, который уже... Потому что мы сейчас, когда говорим про поправки к 214-му, 218-му, мы говорим о переходном периоде. Мы все понимаем, что стратегически мы будем жить в системе банковского финансирования, в системе того, что сейчас пока временно называется эскроу-счетами.

Вот в этот момент важно не допустить некой... Надо посмотреть некий такой антимонопольный анализ, чтобы не дать банкам слишком много полномочий в данном случае перед застройщиками, потому что и те, и другие являются агентами экономической деятельности. Что я имею в виду? Чтобы не было, например, вот такого феномена, как одни и те же деньги банк выдаст в кредит два раза. Например, выдаст их покупателю как ипотеку, а потом эти деньги, не покидая банк, будут выданы застройщику. То есть сначала под 10 процентов выдаем жителю, потом под 5 процентов выдаем застройщику. В итоге получается, банк зарабатывает 15 процентов годовых на одних и тех же деньгах, выданных два раза, которые и даже в данном случае не покидают банк. И, соответственно, при этом застройщик вынужден как бы платить некие дополнительные и достаточно существенные проценты по проектному финансированию.

Кстати, в отличие от Индии, такая страна, как Китай, мы тоже посмотрели хорошо опыт. У них (если вам интересно, я передам вам и по Китаю большую справку), у них к системным застройщикам большое внимание и такой большой приоритет, они у них называются – застройщики первого класса. У них всего четыре класса застройщиков, то есть все застройщики классифицированы на четыре класса, и там, соответственно, большое внимание.

По поводу тех параметров, точек закона, которые сейчас нас волнуют, которые вызывают некоторую озабоченность, это статья 1 – застройщик, одно разрешение на строительство. Понятна логика законодателя, понятна интенция. В сегодняшней ситуации, если мы не снабдим необходимыми корректировками этот пункт, то некоторые проекты просто будут парализованы. Важно этого не допустить. Я думаю, что вы нас здесь слышите.

С точки зрения банковского сопровождения, тоже важно, как Никита Евгеньевич сказал, наладить плавность этого процесса, чтобы на начальном уровне, например, на начальной стадии банки не могли останавливать платежи, чтобы опять же не парализовать индустрию. Понятно, что на дальнейших стадиях дать такие возможности надо и усиливать контроль, но не таким образом, чтобы в один день поезд нажал на стоп-кран.

По солидарной и субсидиарной ответственности, тоже важные вопросы, важная дискуссия, которая уже была на площадке вашего комитета. Всё-таки и позицию многих регионов мы выслушали, что если вот сейчас поставить солидарную, то, с одной стороны, сотрудники разбегутся. Сколько им надо

платить за то, чтобы люди, в общем, согласились жить в таких условиях. С другой стороны, мы на уровне минисистемных компаний будем видеть неизвестных сотрудников с неизвестными паспортами, которых никто никогда не видел. А также ещё вызывает некую озабоченность, что до сих пор у нас нет некой схемы, которая позволяет нам достраивать обманутых дольщиков в рамках нового закона. У нас с вами контакт есть. Мы работаем и обмениваемся. В целом хочу поблагодарить за то, что пригласили на данное мероприятие и надеюсь на то, что данная реформа пройдет без каких-либо существенных потрясений для отрасли и войдет в историю экономического преобразования России как такая хорошая реформа. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое. Я хотел обратить внимание и действительно поблагодарить всех. Почему? Потому что действительно работа над в том числе и текстами, она идет у нас постоянно и мы привлекаем экспертов и все структуры. Соответственно, свои предложения они дают и в министерство, и в Государственную Думу. Поэтому я уверен, что вот работа над вторым чтением в дальнейшем она приведет действительно к успеху.

Ольга Васильевна, я специально постарался построить таким образом, чтобы вы сначала послушали о всех рисках, которые звучат на сегодняшний день. И позиция Центрального банка относительно вот этой реформы, как она должна происходить. Вы слышали те и сомнения, и, может быть, действительно у нас есть такое отсутствие достаточного объема информации о том к чему мы, собственно говоря, идем. Пожалуйста, вам слово.

Полякова О.В. Спасибо, Николай Петрович. Действительно, правильно было здесь отмечено, что это серьезная структурная реформа достаточно значимой отрасли, строительной отрасли. И, на мой взгляд, те изменения, которые были предложены в законодательство, они отвечают тем вопросам, которые позволят нам решить достаточно серьезные проблемы на сегодняшний день стоящие перед всеми нами, перед государством, связанные с обманутыми дольщиками и с теми людьми, которые не получили своё жильё, которые вкладывались. И с теми людьми, которые ожидают его достаточно долгий период времени.

Центральный банк неоднократно проводил встречи и с банковским сообществом, и с министерством строительства, и с АИЖК, и застройщики участвовали в этих встречах. Мы обсуждали новые механизмы контроля, которые предложены этим законом. С нашей точки зрения те проблемы, с которыми сейчас столкнулась строительная отрасль и физические лица, вложившиеся в строительство объектов недвижимости, они в первую очередь связаны с проблемами финансирования строительства объектов недвижимости. Почему это происходит? Наверное, это вопрос не сегодняшнего «круглого стола». Это нужно предмет рассматривать в отношении каждого застройщика, почему не хватает денежных средств на строительство того или иного объекта притом что достаточно средств собирается через договора долевого участия

либо какими-то другими способами. Кроме того, застройщики имеют собственные средства, имеют на сегодняшний день крупные застройщики возможность делать займы на ... рынке и так далее. Так вот с нашей точки зрения то, что предлагает закон это контрольные механизмы. Это позволит отслеживать целевое использование средств, которые должны быть использованы на строительство конкретного проекта. То есть механизм использования эскроу-счетов. Механизм использования расчётных счетов, через которые будут проходить денежные потоки на строительство отдельно взятого проекта. И предложенное банковское сопровождение, я думаю, коллеги из банковского сообщества сегодня выскажут свою точку зрения с возможностью приостанавливать платежи, если они не предназначены на цели именно строительства, а на какие-либо другие цели, как, например, приобретение активов, которые не имеют отношения к строительству объекта недвижимости, вложения там, допустим, в приобретение цементных заводов или ещё каких-то других активов. Да? Это же отвлечение ресурсов от строительства именно этого объекта.

Так вот, банковское сопровождение и возможность приостанавливать эти платежи и разбираться в течение короткого периода времени, в течение пяти рабочих дней, совместно с контролирующими органами позволят вести строительство в те сроки и в те этапы, которые предусмотрены соответствующей документацией на строительство.

Нам видится, что это - ну, на сегодняшний день, одна из самых главных проблем, это отсутствие действенного контрольного механизма. Мы не очень хорошо, так скажем, знаем работу контролирующих органов в строительной отрасли, но похоже, что, в общем, наверное, и работу этих органов тоже нужно будет каким-то образом усиливать совместно с банками. Поскольку у банков действительно как у финансовых посредников, дающих средства строительным компаниям на создание того или иного объекта, есть компетентные сотрудники, которые могли бы, и могут, и сейчас это делают в принципе (да?), которые могут сопровождать процесс строительства и внимательно отслеживать, на что расходуются денежные средства.

Ещё раз подчеркну, что, на наш взгляд, основная причина затягивания сроков и не доведения строительства до конца – это отсутствие финансирования по разного рода причинам. Да? Почему это происходит с застройщиками, ещё раз говорю, это нужно отдельно с этим вопросом разбираться.

По поводу того, что здесь прозвучало, что банки будут кредитовать физических лиц, выдавая им займы ипотечные, затем соответственно через механизм счетов эскроу получать возможность аккумулировать эти средства в пассивах у себя и за счёт этого кредитовать дальше уже непосредственно застройщиков (юридическое лицо).

Такой механизм возможен, если это всё будет происходить в одном банке. Да? Но закон не запрещает физическому лицу получать этот кредит в другом банке. Кроме того, если это всё происходит в одном банке, и ипотечный кредит выдаётся, и кредит застройщику... Просто, коллеги, я хочу всем напомнить, что банк принимает на себя дважды кредитный риск. То есть один раз тогда, когда он выдаёт физическому лицу эти деньги, и он принимает кредитный риск на физическое лицо. Второй раз – когда он выдаёт застройщику, он также принимает на себя кредитный риск.

Вопрос стоимости кредита для застройщика в случае, если денежные средства дольщиков будут аккумулироваться на счетах эскроу, мы тоже обсуждали и понимаем, что это будет совсем не та ставка, которую сейчас предлагают банки. Это будет, конечно же, ставка гораздо ниже, это будет даже ниже ключевой ставки, вполне доступные кредитные ресурсы. Кроме того, насколько нам известно, застройщики сейчас также, получая кредитные ресурсы от банков, кредитуют свои дочерние компании, выдавая им денежные средства под, ну, вполне приличные проценты.

Поэтому здесь говорить о том, что переход на этот механизм приведёт к удорожанию строительства, я бы, наверное, не стала. Всё-таки я думаю, что это нужно ещё раз внимательно проанализировать. И, с нашей точки зрения, это не приведёт к серьёзному удорожанию строительства жилого... жилой недвижимости.

А то, что предложенные механизмы в законе позволят нам вместе с вами (да?), вместе вот с Министерством строительства, вместе с АИЖК, с контролирующими органами и с банковским сообществом обеспечить дострой жилья и исключить ту проблему социальную, которую сейчас мы с вами имеем (очень такую серьёзную, да?), использования денежных средств дольщиков не по целевому назначению, в этом Центральный банк абсолютно уверен.

Поэтому мы поддерживаем эти изменения. Тот переходный период, который предложен на предстоящие три года (да?) с использованием средств фонда поддержки с банковским сопровождением и в дальнейшем с переходом к счетам эскроу, мы считаем, что это очень правильные механизмы, предложенные Министерством строительства.

Председательствующий. Спасибо большое.

Правильно я понимаю, что вы сейчас сказали, что ставка по такому проектному финансированию будет ниже... может быть ниже ключевой ставки?

Полякова О.В. Да.

Председательствующий. Это сейчас какая ключевая ставка?

Полякова О.В. 7,5 и, соответственно, будет...

Председательствующий. Сейчас 7,5, то есть ниже 7,5 процента.

Полякова О.В. Ниже, да, если получают банки бесплатное фондирование в виде средств на счетах эскроу, на которые, соответственно, не начисляются

проценты. Дальше эти средства будут использоваться для финансирования и предоставления кредитов застройщикам, то буквально вот недавно мы проводили такие расчёты вместе с банками, я думаю, что они смогут это сейчас... свою точку зрения высказать, это будет где-то на уровне, может быть, 6 процентов.

Председательствующий. 6 процентов, понятно.

Полякова О.В. Это при действующей ставке. Ну, а дальше, насколько мы с вами понимаем, всё-таки у нас ключевая ставка идёт по снижательному тренду, поэтому и, соответственно, и средства, которые дальше будут выдаваться застройщикам, они также будут стоить ниже.

Но здесь надо учитывать её вопрос финансового состояния застройщика, то есть, если застройщик перегружен долговой нагрузкой, если у него достаточно много уже кредитов и займов на рынке, то, конечно, это будет учитываться при оценке кредитного риска, при оценке финансового состояния заёмщика, когда будут выдаваться средства.

Председательствующий. Но, на самом деле, я хочу обратить внимание, что, действительно, сегодня в первый раз прозвучала эта цифра – ниже 7, 6 процентов, потому что её, действительно, очень ждали, потому что это один из самых основных вопросов – сколько же будет стоить проектное финансирование.

Но при всём при этом, спасибо большое... Но при всём при этом я хочу сказать, что вот мы аккумулируем разные точки зрения участников рынка, я не могу сказать, что вот банковское сообщество на сегодняшний день вот просто стремится и в очередь стоит за тоже проведением вот этой вот реформы. Есть тоже определённая настороженность, есть тоже определённые там сомнения.

Кто, коллеги, из банковского сообщества хотел бы, может быть, сказать?

Да, пожалуйста.

Козлачков А.А. Козлачков Анатолий Анатольевич – вице-президент Ассоциации банков России.

Спасибо большое, Николай Петрович.

Ассоциацией обработан большой объём предложений банков, и он направлен в профильный наш комитет, значит, я остановлюсь на двух проблемах, одну из которых краешком вот Ольга Васильевна задела, я ее немножко с другой стороны освещу. И есть ещё одна проблема, которая представляется банком достаточно болезненно – проблема эта, связанная с понятием "уполномоченный банк" и процедурой определения уполномоченного банка.

Дело в том, что сегодняшний механизм, который предоставляет закон, вернее, предлагает закон, он состоит... Да, она предполагает наличие постановления правительства. Такой проект есть, и он предполагает, что, значит, для банков очень высокий уровень точки отсечения, то есть там капитал – 25 миллиардов и, значит, самый высокий рейтинг, там "3А-", по-моему.

По нашим оценкам это приведёт к тому, вот о чём вы сказали во вступительном слове, что мы, спасая вкладчиков, можем создать некоторые перекосы, да, для других участников рынка. Вот в банковском сообществе это опасение очень серьёзно, потому что при таком подходе только 19 банков попадают вот в эту программу, и только 19 банков могут получить доступ к финансированию. Между тем, ситуация непростая. В регионах, например, России банки региональные давно занимаются долевым строительством, отстроили свои собственные компетенции, строительные, я имею в виду компетенции, в этой области и действуют достаточно успешно. То есть, вот, например, для ряда региональных банков не представляет собой проблемы финансировать стройку и содержать при себе специализированные фирмы, которые осуществляют надзор фактически строительный. Да? Так как при советской власти это делали там промстройбанки. Но вот именно такие банки и будут отрезаны от финансирования.

Значит, что мы предлагаем и, к счастью, у нас тут есть полное единодушие с Центральным банком, с Ольгой Васильевной, с Эльвирой Сахипзадовой, 1-го числа, 1 февраля, я имею в виду,

Мы проводили совет, где было принято решение о том, чтобы предложить заинтересованному сообществу, понизить уровень капитала для вхождения банков до 1 миллиарда и распределить уровень рейтингов для работы со счетами эскроу, сделать их чуть-чуть повыше с тем, чтобы всё-таки гарантирование было, это «3А-». И для работы с единым счётом застройщика сделать рейтинг «2В-», по-моему, да. То есть самый низкий инвестиционный рейтинг.

И вот мы просим, это предложение отметить в резолютивной части слушаний. Это первый вопрос, который я хотел осветить.

Второй вопрос, тот, о котором уже упомянула Ольга Васильевна, это вопрос об ответственности банков. На одном из совещаний, которое вот Ольга Васильевна проводила, там много было по этому поводу сказано.

Резюме такое, сложно построенный механизм, он может зависеть от одной шестерёнки. И вот зубчик обломался, и весь механизм работать не будет.

Вот механизм долевого финансирования так, как он сейчас построен, он может быть вот в этом аспекте, в аспекте ответственности банка за исполнение поручения застройщика на оплату, и права банка проверять это поручение, он может дать сбой.

Почему такая, как бы опасность, почему мы её видим? Ситуация выглядит следующим образом, что банк обязан проверять соответствие платежа документам, которые ему предоставляются под этот платёж. Здесь возникает вопрос о компетенции банка в строительных вопросах. Предположим, что она будет, и она будет выстраиваться даже у тех банков, у которых её сейчас нет.

Возникает проблема того, что по закону сегодня отведён один день на такую проверку. И банки, конечно, выражали серьёзную озабоченность, тем, что этого явно недостаточно. А если этого недостаточно, то тогда будет соблазн отказывать в проведении платежа просто потому, что не успевают проверить. И это будет законно.

И тут же возникает вопрос об ответственности банка за это, за такой шаг. Но мы долго думали, что предложить, и, в конце концов, самое простое, что можно предложить, по-моему, я вот могу ошибиться, это было предложение Сбербанка, увеличить просто этот срок. Это самый простой выход из этой ситуации. Мы просим до пяти дней о налоге, в законодательстве такие существуют.

Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое. Но я думаю, что вот все вот эти вопросы со сроками, они обсуждаются вот уже на уровне, когда мы будем работать над текстом, мы будем выверять каждую позицию. Но давайте мы, тогда пометим ваши предложения.

Ольга Васильевна, вы хотели прокомментировать что-то?

Полякова О.В. Да, Николай Петрович, спасибо.

Я по поводу первого сообщения, в отношении доступа банков и определения, да, уполномоченных банков, которые будут заниматься и банковским сопровождением, и иметь право открывать счета эскроу. Немножечко не так. По нашим оценкам, с учётом тех требований, которые Банк России совместно, опять-таки, с Министерством строительства и с АИЖК предлагает правительству включить в постановление, они позволяют 66 банкам, на сегодняшний день, с рейтингом «А-», это достаточно хороший и высокий рейтинг, заниматься банковским сопровождением и открывать счета эскроу.

Позиция Банка России следующая. Мы считаем нецелесообразным, в принципе, устанавливать требования по размеру капитала, потому что, как показывает практика, это не является одним из основных критериев. Мы считаем, что нужно ориентироваться, в первую очередь, на рейтинг, тем более что наша рейтинговая отрасль, в общем, она достаточно развита сейчас. И те методики, по которым проходят банки оценку рейтинговыми агентствами, они легируются Банком России. И тот показатель, который я назвала, это 66 банков с рейтингом «А-», на мой взгляд, это хорошая цифра, которая даёт нам с вами уверенность, что строительная отрасль, в принципе, будет иметь и финансирование, и возможность открытия и расчётных счетов, и обсуждения. И, в принципе, здесь, в общем-то, никакого коллапса не должно произойти.

Среди этих банков есть такие и региональные банки, вполне устойчивые.

Председательствующий. Спасибо большое.

Но я хочу обратить ваше внимание, коллеги, что вот тема именно организации этой работы в регионах, особенно в небольших городах, она действительно очень остро стоит.

И нам нужно, конечно же, ориентироваться при принятии решений не только на Москву, Санкт-Петербург и крупные города, где есть... и представлены и банки, и застройщики в полном объёме, но и на небольшие городки в разных районах наших регионов.

Поэтому я хотел бы обратиться вот с вопросом по поводу регионального присутствия к Кириллу Вадимовичу Холопику – это руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья, а потом попросил бы прокомментировать этот же вопрос по региональному присутствию коллег из банков непосредственно, если возможно.

Да, пожалуйста, Кирилл Вадимович, вам слово.

Вот, прежде всего, если вы можете, ответьте, вот какой объём сейчас строительства идёт вот в небольших вот таких вот районах, можно сказать, и насколько эта остро проблема именно организации работы в регионах стоит.

Холопик К.В. Общая тенденция сейчас такова, что из-за снижения спроса из малых городов, конечно, жилищное строительство, именно индустриальное жилищное строительство оно там снижается. То есть, ну, здесь достаточно всё понятно и просто. Есть строительно-монтажные работы, себестоимость она везде как бы 30 тысяч рублей. И получается, что если рыночная цена продажи падает ниже 30 тысяч рублей, то там уже экономически нецелесообразно вообще застройщику работать, у него нет никакого экономического стимула, только в убыток может работать. И получается, там, где цена на вторичном рынке упала из-за снижения спроса ниже 30 тысяч, значит, оттуда уходит. А это в принципе вот малонаселённые пункты. Достаточно многие под это попадают.

То есть территория экономической эффективности и строительства она сейчас в последние годы просто резко снизилась, и это подтверждают данные, допустим, по объёму выдачи разрешения на строительство, они тоже упали, потому что земель свободных, которые экономически интересно вовлекать в жилищное строительство, их просто стало меньше. Это вот один из таких..., ну, тенденций последнего времени.

Как только начнёт спрос повышаться, а он начнёт повышаться, ну, потому что всё по синусоиде, сразу малые как раз города они попадут под жилищное строительство, станут там значительно активнее.

Вот, в этой связи, в любом случае, законодательство надо выстраивать так, чтобы на будущем оно нормально работало и в крупных, и в малых городах, везде.

Вот, соответственно, правильно здесь были поставлены вопросы о необходимости включения в финансирование региональных банков, которые

работают и не только в крупных регионах, но и в небольших, и, в том числе, и в районных тех же центрах, то есть могут работать.

Если можно, у меня есть слайды. Я бы короткий доклад сделал там по... Потом у нас много интересных цифр, которые никогда ещё не озвучивались.

Но есть общий слайд, который всем известен – это объёмы жилищного строительства. Просто хочу показать, что эти объёмы делятся на население и застройщиков. И речь пойдёт только о застройщиках.

Следующий слайд можно? Что касается застройщиков, то строящееся жильё делится на три стадии: разрешение на строительство, продажа, ввод в эксплуатацию.

И в продаже есть видная часть, когда продажа идёт по договорам участия в долевом строительстве, и там есть проектная декларация, видны все характеристики, и можно осуществлять мониторинг.

И незаметная часть – это продажа по ЖСК и кадастровой цене для продаж, то есть, ну, допустим, бюджетное финансирование строительства для госслужащих и так далее.

Следующий слайд, если можно. Вот мы впервые совсем недавно по итогам трёхлетнего мониторинга смогли вычислить, потому что этих данных нет в открытых источниках, сколько же было выдано разрешений на строительство в последние годы, какой был объём.

И эти цифры, в общем-то, достаточно оказались неожиданными, потому что цифра, выданная застройщикам, повторюсь, не населению, только застройщикам, вот в 2014 году она вообще была абсолютно рекордной – 76,4 миллиона квадратных метра жилья, было выдано разрешение на строительства.

Для сравнения. Рекорд России в районе 50 миллионов метров квадратных. То есть это больше, чем рекордный ввод жилья.

В дальнейшем в 2015 году было некоторое снижение, вот как раз на уровень ввода жилья, в 2016 году опять рост и вот в 2017-м мы зафиксировали достаточно серьёзное падение, то, с чем я вам уже объяснил, что сузилась территория экономической целесообразности и строительства.

Следующий слайд, если можно. Соответственно, вот сравнение показывает, что вот три года: 2014, 2015 и 2016-й, вот светло-оранжевая часть – превышает, и последний год – ввод жилья, ввод жилья превысил выдачу разрешения на строительство.

Но, несмотря на это, если просуммировать данные, то выясняется, что на 21,7 миллиона метров квадратных разрешение на строительство выдано больше, чем введено жилья.

То есть, есть определённый, так скажем, переизбыток.

Следующий слайд, пожалуйста. И это отражается на динамике текущего строительства. То есть шёл непрерывный рост, до 120 миллионов объём текущего строительства, и затем вот последние пять месяцев идёт достаточно стремительное падение, ну, именно связано с тем, что не вводится, новых

проектов становится меньше, а ввод жилья продолжается прежними темпами, он незначительно снижается совсем. Следующий слайд.

И вот график структуры текущего строительства, он тоже показывает, что она несколько отличается от предыдущих лет. 2017 год в структуре текущего строительства всего лишь занимает 15 процентов, доминирует 2016 год. Следующий слайд.

А вот предыдущие годы, видите, всё время шла такая нарастающая, то есть последний год, на начало года последний год всегда доминировал, допустим, 2016 год в начале 2017 года был доминирующим – 30 процентов разрешение на строительство было выведено на начало года (2017 года). Следующий слайд, пожалуйста.

И сейчас о продажах несколько слов. Продажи достаточно стабильные последние три года, то есть мы видим объём регистрации ДДУ, и из них вычисляется объём регистрации ДДУ на жилые помещения, то есть это и есть продажа по договорам участия в долевом строительстве именно квартир. Понятно, что был пик в 2014 году, но затем вот ситуация стабилизировалась, уменьшившись примерно на примерно 10-12 процентов. Следующий слайд, пожалуйста.

И вот здесь я на нём подробно не буду останавливаться, мы сделали расчёты, сколько в разрешениях на строительство было выдано для строек по договорам участия долевого строительства, сколько в разрешениях на ввод было введено по договорам участия в долевом строительстве и сколько продано. И расчёты. Я время экономя, не буду рассказывать методику. Вот следующий слайд показывает (можно следующий слайд?) сравнение, вот две последние строчки мы видим, что в 2014, 2015, 2016 годах существенное превышение было разрешений на строительство выданных по ДДУ, я говорю только о ДДУ, над продажами. В 2017 году из-за того, что разрешений было меньше выдано, наконец-то впервые за последние годы лишнее жильё стало уходить с рынка, то есть стало уменьшаться. Но всё равно избыток очень большой – 47 миллионов метров квадратных. Чтобы понять значение этого избытка, мы понимаем, третья сверху строчка, что 30 миллионов в месяц продаётся, соответственно, 47 миллионов – это запас на полтора года вперёд.

Если сравнивать с вводом, то там ситуация получше, но в силу того, что ввод ... разрешение на строительство. Следующий слайд, если можно.

И отсюда всё-таки как бы последствия, они очевидны совершенно и понятны для всех. Вот именно наличие избытка предложений квартир на рынке привело к переносу срока вводов, к обманутым дольщикам фактически, к удлинению среднего срока разрешения на строительство, он удлинился, уменьшению объёмов разрешений на строительство, то, что говорил, росту банкротства и, очень интересно, росту доли рынка крупных застройщиков и снижению средней площади квартир. Если можно, следующий слайд, сейчас буду очень быстро.

Вот мы видим по переносам, в воде 2016 года своевременное... Ну, в общем, здесь давайте я не буду подробно останавливаться, здесь на этом слайде показано, что перенос сроков, она растут. Если можно, дальше.

В следующем слайде это средний перенос сроков составляет примерно сейчас 5 месяцев. Следующий слайд, пожалуйста, тоже. Как по текущему строительству, так и по вводу. Следующий слайд, если можно.

И получается, что в текущем строительстве, если мы анализируем, что сейчас происходит, то подавляющая часть переносов срока – это менее года, но она есть, 50 процентов, но всё-таки есть достаточно большая, где уже более 3 лет перенос срока. Следующий слайд, если можно.

И вот очень интересный слайд. Мы сопоставили, что было бы, если бы не было переносов срока, вот что произошло, если бы все застройщики вовремя сдавали дома. Это очень интересная ситуация, мы бы выполняли те решения, которые были когда-то приняты в 2012, 2013 году, то есть застройщики шли по плану. В 2016 году ввод бы составил 93 миллиона метров квадратных. В 2017 году – 86,8. Это вот такие были бы цифры, но, к сожалению, они не получились. Следующий слайд, если можно.

Средняя площадь снижается (данные Росстата, даже не наши данные). Следующий слайд.

По нашим данным, то же самое, снижается. Следующий слайд.

Динамика банкротства – ну, это тоже известно, она росла довольно быстро, сейчас вот стала медленно расти, слава богу, снижаются темпы роста банкротства. Ну, кстати, цифры не очень большие, потому что 240 банкротств на 5 тысяч застройщиков – это, в общем-то, не катастрофичные цифры, конечно. Следующий слайд, если можно.

И доли крупнейших застройщиков. Вот мы посчитали, то есть 1 процентов застройщиков самых крупных раньше контролировали 18 процентов рынка, сейчас 24, то есть ну и так далее. Следующий слайд, пожалуйста.

А вот в разрешениях на строительство доля крупнейших застройщиков растёт очень стремительно. В 2017 году топ-200 застройщиков, их доля в общем объёме выданных разрешений на строительство составляет 68 процентов.

То есть вот то, о чём говорили, что мелкие застройщики должны с рынка уйти... Они уходят под воздействием рынка самого, то есть совсем необязательно законодательство, которое там рейтинги установит и всё. То есть рынок с падением спроса выдавливает мелких застройщиков. Остаются крупные, у которых гораздо лучше налажена эффективность производства и технологичность.

И следующий слайд, пожалуйста. Да, очень интересна (это один из последних) цена. При этом цена предложений (мы другого не можем мониторить, мы не знаем цены продаж), цена предложений растёт, но растёт ровно по инфляции – 2,5 процента. И объяснение очень простое. Как может, ну,

при снижении спроса расти цена? Цена упёрлась в себестоимость, цена просто упёрлась в себестоимость и растёт ровно по себестоимости, она не может уже дальше падать никуда. Было падение, маржа съелась, упёрлась в себестоимость.

И следующий, если можно. Вот спасение ли в ипотеке? Мы видим, ипотека помогает очень сильно, 2 процента – рост количества выданных ипотек для ДДУ. Мы, ещё раз, говорим только о ДДУ, не в целом ипотек.

Если можно, следующий слайд. Но если говорить о регионах, то (вот только что мы как раз этот вопрос поднимали) в региональном разделении получается: Московская и Ленинградская агломерации – рост ипотеки, рост количества выданных ипотек – 7,5 процента, а вся остальная Россия – всего лишь 0,5.

Следующий слайд, пожалуйста. Ставка по ипотеке непрерывно снижалась, все знают, но, к сожалению, в декабре чуть-чуть повысилась. Для ДДУ, повторяюсь.

Следующий слайд. И очень интересно – это что же происходит с ДДУ в целом и по регионам. То есть в целом ДДУ – немножко упало, 0,3 процента – падение. Ну, мы показывали, что одинаково. А вот в Московской и Ленинградской агломерации мы видим, что рост ДДУ – 15,3 процента. Во всей остальной России, получается, падение продаж - минус 6,5 процента.

И следующий слайд. И растёт доля ипотеки в ДДУ.

То есть что происходит? Ипотека спасает, но она вытесняет с рынка прямые продажи, то есть реально денег не добавляется у застройщиков, вот существенного увеличения нет. Конечно, в дальнейшем, может быть, она и спасёт, может быть, дальнейшее снижение ставки приведёт к тому, что на рынок всё-таки придут новые покупатели. Но всё-таки проблема остаётся, и вот с этими 47 миллионами метров квадратных, конечно, что-то надо решать. Это... Они либо должны быть проданы, либо... либо они останутся, то есть... И вот этот закон решает на будущее, что будет, но есть ещё проблема с тем, что сейчас строится. И это очень важно – вот не сломать существующие механизмы поддержки строительства вот этих 47 миллионов излишков, которые на рынке есть.

Спасибо за внимание.

Председательствующий. Спасибо большое. Очень такая ценная информация. Ну, с излишками-то известно, как бороться, - это поднимать платёжеспособный спрос. Это общая задача, поэтому...

Коллеги, я хотел вернуться к вопросу регионального развития и вообще обеспечения.

Кто из банков готов? Сбербанк, готов?

Назарова С.Р. Да, да. Спасибо, Николай Петрович.

Председательствующий. Да.

Светлана Руслановна Назарова, исполнительный директор Сбербанка, пожалуйста.

Назарова С.Р. Да. Я как раз отвечаю за нашу филиальную сеть.

Если говорить по поводу присутствия Сбербанка в регионах, у нас 12 территориальных банков в крупных городах. Есть центры компетенций, созданы, которые контролируют, в общем-то, подконтрольные филиалы.

Если говорить про возможность и необходимость финансирования застройщиков и финансирование проектов в мелких городах, понятно, что... Вот Кирилл Евгеньевич очень важный момент отметил, что не всегда эти проекты маржинальны (да?) и не всегда они эффективны. Понятно, что в неэффективные проекты банк, ну, в общем-то, идти не будет, потому что мы оценим возвратность кредита.

Если говорить про экспертизу, да, у нас есть строительные эксперты, у нас есть выделенные отделы финансирования недвижимости, где специалисты именно занимаются финансированием строительных проектов. То есть в принципе мы понимаем свои возможности в регионах финансирования проектов. Да? И наша задача как раз - обеспечить по маржинальным проектам (по тем, по эффективным) возможность предоставления такого финансирования. Но с учётом того, что переход будет плавным, в течение трёх лет, мы как раз и занимаемся тем, чтобы эту задачу решить.

Председательствующий. Скажите, а сколько Сбербанку (я понимаю, что это всё-таки один из лидеров рынка) нужно времени, для того чтобы обеспечить в необходимом объёме вот сопровождение таких проектов по всей стране?

Назарова С.Р. Мы сейчас... Ну, так как у нас есть трёхлетний переход (да?), мы, в общем-то, идём синхронизированно с «дорожной картой», потому что у нас есть свои «дорожные карты». Поэтому мы синхронизированно с теми реперными точками, которые стоят - до 1 июля 2018-го, 1 июля 2019-го и соответственно 2020 год, мы планируем расширять свои объёмы (да?) и обеспечить всю необходимую инфраструктуру. Потому что сейчас у нас как раз ряд инфраструктуры тестируется и пилотируется.

То есть мы адаптируем наши продукты под изменение законодательства, потому что считаем их актуальными и считаем, что они необходимы.

Председательствующий. Спасибо. Анатолий Анатольевич, а что касается, или, может быть, Ольга Васильевна ответит на вопрос, небольших региональных банков, а сколько им нужно времени для того чтобы принять такую миссию на себя сопровождения?

Козлачков А.А. Ольга Васильевна, я могу ответить.

Председательствующий. Я имею в виду именно регионы небольшие.

Козлачков А.А. Понятно, да. В длительных обсуждениях этого вопроса ни один из региональных банков не заявил о том, что у него будут временные проблемы с переходом.

Председательствующий. Спасибо большое, коллеги. Да, пожалуйста. Олег Иванович Бетин, старший вице-президент банка «Российский капитал».

Бетин О.И. Я хотел обратить внимание на то, что сегодня очень верно подмечено, что вот эта вся реформа, переходы позволят риски перераспределить. Но они остаются. На это пока мы не обратили внимание.

Что получилось у нас, когда мы вводили страховой механизм по дольщикам? Мы укрупняли страховые компании, вводили монополию общества взаимного страхования и так далее, но это не сработало. Когда пришли сейчас к созданию фонда компенсационного? По вертикали мы ответственность всю сделаем, но, в конце концов, отвечать будет фонд за все риски, за все невозвраты, которые есть. Хватит 1,2 процента, не хватит – по вертикали все отвечают, но платить будет фонд по конечному итогу.

Вопрос возникает. Когда мы приходим к эскроу-счетам, кто будет платить? Фонд в данном случае не будет, это как переходный этап. Значит, должны платить, наверное, банки. Поэтому большой или маленький банк региональный – всё равно ответственность конечная будет на нем.

В чем возникает вопрос? Что не все готовы сегодня сопровождать строительство, это действительно так. Вот мы сейчас занимается достройкой объектов СУ-155, и мы на практике с этим столкнулись уже. Замерить объем выполненных работ – у нас есть структура, которая делает профессионально. Но строительство сегодня многоступенчатое – это застройщик, генподрядчик, субгенподрядчик, субподрядчик и так далее. И строительство не работает без авансирования, и возникает ситуация неотработанных авансов. Получилось так, что деньги все отдали, объект не достроен, аванс не возвращается. За счет неэффективности, слабых строительных организаций, еще каких-то моментов возникает.

И вот этот риск, в конечном счете, ляжет на банк, и нам надо будет предусмотреть механизм защиты, и кто эти риски должен оплачивать. Они в конечном счете лягут на обслуживание банков, и будет уже не шесть процентов, а большая, наверное, сумма будет. Поэтому нам надо предусмотреть в данном случае, как в фондах, так и в банках, кто будет за эти риски ... отвечать, и насколько они объективны, что невозможно с ними банку справиться.

Я бы хотел на это внимание обратить. Такая практика сегодня существует, я скажу, и нам надо к этому подготовиться, иначе как со страховыми компаниями получится.

Председательствующий. Спасибо, Ольга Васильевна, хотели прокомментировать?

Полякова О.В. Да, я буквально два слова хочу сказать, что я согласна с тем, что действительно этот риск ложится на банк. Но тот контрольный механизм, еще раз хочу обратить внимание, который предусмотрен законом, и в принципе банки, когда выдают кредиты, они должны отслеживать целевое обеспечение. И стоимость своего риска они закладывают опять-таки в

стоимость ставки, по которой кредитуют. Но вопрос действительно очень важный поднят, я полностью с этим согласна.

Коллеги из Сбербанка ничего не сказали по поводу банковского сопровождения и необходимости приостановления платежей, потому что это является сейчас одним из таких краеугольных камней. На мой взгляд, вот эту возможность нужно предоставить банкам дабы механизм контроля был действительно эффективным, чтобы это был не просто мониторинг. Еще раз хочу напомнить, что мы здесь собрались ради того, чтобы выполнить поручение президента и прекратить использование средств дольщиков невозвратно, и чтобы люди больше не испытывали таких серьезных проблем и получали, соответственно, жильё в те сроки, в которые они его ожидают по договору.

Поэтому, на мой взгляд, самым эффективным способом решения этой проблемы будет являться внедрение работающего контрольного механизма, который будет реализован и контролирующими органами строительной отрасли, и банками. Ну и я так полагаю, что застройщики тоже будут в этом заинтересованы.

Председательствующий. Спасибо большое. Правы, сейчас, слава богу, у нас действует такой гарантийный механизм, по факту государственный практически, который действительно обеспечивает безопасность наших граждан. Но, конечно, нам нужно перейти, в конце концов, на ту модель, которая бы действительно минимизировала риски и обеспечивала их самостоятельно.

Коллеги, я хотел обратиться к своим коллегам-депутатам. Нам предстоит с вами сейчас работа над вторым чтением, над текстом законопроекта, который мы готовим ко второму чтению. Если есть желание высказаться по этой теме относительно того, что услышано, пожалуйста. Олег Иванович...

Ковалев О.И. Я хочу несколько слов сказать. Мы должны как-то учесть и усилить механизмы контроля качества строительства, качества применяемых строительных материалов, конструкций и деталей. Потому что мы вводим там 80 миллионов в год квадратных метров, так, приблизительно. И если не обращать внимание сегодня на качество, то через 10 лет мы займемся капитальным ремонтом этих жилых домов. Это будет, наверное, волна недовольства ничуть не ниже, чем сейчас у обманутых дольщиков.

Второе, что я поддерживаю (сказал Тимофеев Константин Петрович), это то, что санатор сейчас, я не знаю, это надо в текущее законодательство быстро вносить поправку, санатор должен очень быстро входить там, где возникла угроза банкротства застройщика. Потому что пока мы там возимся, никто не знает, кто за это отвечает. Вот сейчас сказал Никита Евгеньевич, что регионы. Но, позвольте, там не так всё просто. Регионы готовы взять на себя ответственность, но полномочий то нет. Потому что выделение земли, принятие проекта – это муниципальное полномочие. И здесь необходимо в

этом плане тогда усилить нам, хотя бы вот на этот переходный период, потому что я просто боюсь, что у нас будут появляться еще новые обманутые дольщики, нам с этими бы справиться сейчас и решить их проблемы. Поэтому эти вещи хотелось бы, чтобы ушли, то же самое.

И необходимо, наверное, как-то тоже обсудить тему, для малых городов сделать упор на малоэтажное жилищное строительство и коттеджное жилищное строительство. И здесь тоже те же ипотечные формы могут быть использованы, потому что малый город, малый населенный пункт – это свой дом, это всегда самое лучшее, потому что он берет энергетику сразу и рассчитывается, как правило, 100 процентов и всё. Поэтому необходимо, наверное, эту тему тоже каким-то образом проработать при доработке законов и учесть то же самое нам с вами.

Ну и последнее. Конечно, всё-таки, если говорить, так вот я разбил для себя на три части. Это необходимо определить требования к застройщикам, не чрезмерные и не очень мягкие, с тем, чтобы застройщики понимали, чем они отвечают за срыв сроков ... Второе, финансовые вопросы все должны контролировать финансирующие банки при переходе на новую систему. А вот контроль качества, конечно, надо Госстройконтролю отдать и посмотреть сейчас его компетенцию в этих вопросах. И как контролировать, в каких связках с банками они могут работать, и как они должны работать, как быстро отзываться на запросы банков и так далее с тем, чтобы вот здесь не было громоздких механизмов и получалось, что на длительный период вопрос заклинивается, банк прекращает финансирование, застройщик доказывает, что он способен принять финансирование. А ... в вопросах количества построенного или же соблюдения темпов строительства, в вопросах качества, здесь может выпасть этот механизм, а он важен в стройке, и он так или иначе должен быть. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо.

Олег Иванович, здесь, конечно, нужно, вы абсолютно правы, здесь много вопросов нужно предусмотреть, и я думаю, что в нашей с вами работе будет очень важно непосредственное участие, в том числе и членов Совета Федерации одновременно, когда мы будем говорить.

Сергей Иванович Крючек, пожалуйста.

Крючек С.И. Уважаемый Николай Петрович! Уважаемые коллеги!

Очень развёрнутая дискуссия, но я постараюсь остановиться буквально на ряде моментов, которые... Если мы уж говорим о глобальной, так скажем, реформе, не о глобальной, а о существенной реформе в жилищном строительстве, то, как мне видится, в так называемой триаде гражданин, банк и застройщик, и опыт последних как бы событий говорит о том, что одним из слабых звеньев является всё-таки банковская система и система существующего контроля. Если гражданин отвечает как бы своим кошельком, а застройщик проектом, то это деятельность, связанная с движением денег по

счетах эскроу, ну там 5-10 процентов от деятельности, и деньги сваливаются обезличено в банковскую структуру. Опыт с «Югрой», с «Открытием», «Бином», «Промсвязьбанком» говорит о том, что не миллионы, не миллиарды, а сотни миллиардов – дыры, которые образуются в системообразующих банках, выявляются на какой-то последующей стадии, что уже или происходит санация, или банкротство, куда попадают как бы и проблемные объекты. Это вот как бы такой большой пласт, что, видимо, ужесточать через мониторинг документов и отчётности банков как в совокупности.

Вторым как бы большим таким пластом, скорее всего, ужесточения контроля, как вот сказал Леонид Александрович, где-то формирование себестоимости строительства где-то на уровне там 30, 40, 50 тысяч за квадратный метр. Ну, вот посмотрев сайты и рынок, то есть меньше 100 тысяч за квадратный метр не продаётся в Москве. То есть, скорее всего, с подключением Федеральной налоговой службы за формированием себестоимости, потому что желание размыть, если мы говорим на уровне привлечения инвестора и рисуем инвестиционный проект, и говорим, что вот такая будет доходность, на выходе для фискальных органов у нас получаются убытки. То есть мы где-то уходим и прячем эту доходность. И давайте будем откровенны, что государство должно, как рачительный садовник, собирать и с этой части доходность.

Ну, и, конечно, в части, наверное, подключения финансового мониторинга, потому что движение денежных средств до застройщика, субподрядчиков и дальше, всё-таки их целевое использование должно быть ужесточено, контроль движения денежных средств.

Председательствующий. Спасибо.

Крючек С.И. Спасибо.

Борис Михайлович Гладких.

Гладких Б.М. Да, спасибо.

Хотел бы несколько слов сказать и о малоэтажке тоже. Мы понимаем, что возврат отдельных полномочий стройнадзорам посещать объекты, где строится малоэтажка, и отслеживать вопросы отступления от заявленных параметров, это изменение, оно прошло и является положительным для того, чтобы усилить контроль в этой области. Но тем не менее качество, вот как говорилось, строительства этих объектов, оно крайне низкое, и мы строим, по сути, сейчас, в некоторых случаях когда строится малоэтажка, фактически новое аварийное жильё. И по пожарке там проблемы, и по конструктивам, и по утеплению. На сегодняшний день сделать ничего нельзя, и если мы говорим о долевом строительстве, то фонд, когда столкнётся с такой проблемой, там достраивать будет нечего, и понять, вообще стоит ли достраивать, тоже будет сложно. Потому что, ещё раз говорю, экспертиза проектной документации не проводится. Эта проблема, она остаётся до сих пор, и я в очередной раз

обращаю внимание Минстроя на этот факт. Потому что, по сути, проблемы таких дольщиков будут решаться только вопросом покупки жилья, никак иначе.

Что касается реестров. По-прежнему остаётся проблема, субъекты, даже уже вновь прошедшие изменения по приказу Минстроя 560-ПР, по-прежнему субъекты игнорируют включение дольщиков в реестры обманутых дольщиков, по-прежнему приходится добиваться этих условий. Здесь, наверное, должна быть какая-то более жесткая ответственность за эти дела, потому что это вопросы перед выборами – не будем включать, а зачем нам это... портить статистику и всё остальное. Это вопрос такой, достаточно важный.

Что касается банков, тоже достаточно проблемный вопрос по объектам, когда не можем привлечь новые договоры ипотечного кредитования, то есть, есть свободное жильё, но банки, мы знаем, что крупные банки, они, собственно говоря, всё равно на территории друг с другом контактируют, если у одного прошла информация, что этот застройщик уже "на боку", значит, все остальные тоже не дают кредиты под то жильё, которое осталось, и мы получаем ситуацию, когда застройщик стремительно летит в пропасть, просто-напросто. Этот вопрос надо расширять или делать так, чтобы хотя бы на этапе, когда проводится оздоровление или санация, банки активно включались в процесс, потому что тут тоже есть проблемы, но и смотреть, в каких случаях всё-таки банки должны продолжать работать с застройщиками, понимая, что всё-таки есть там граница нижняя, так сказать, после которой нельзя участвовать. Но, тем не менее, когда вот идёт первая волна по дольщикам, это вот пример по Хабаровскому краю с "Дальспецстроем", как только первая волна по дольщикам, всё, банки прекратили выдавать кредиты, соответственно, это дальше только ухудшило ситуацию.

И последнее. Вот то, что касается всё-таки работы с застройщиками, по-прежнему является проблемой – это предоставление информации застройщиками о том, куда они эти средства, собственно говоря, расходовали и как расходовали, какие у них есть обязательства перед кредиторами. Вот на сегодняшний день это актуально. Мы опять же, с того же "Дальспецстроя" не можем выбить информацию, кому он что должен и кто ему что должен. Ходим вокруг, да около. Это коммерческая тайна.

Председательствующий. Вы с Никитой Евгеньевичем поговорите, он вам поможет.

Гладких Б.М. Но вот в ручном режиме как бы не хотелось, хотелось бы, чтобы это было всё-таки... Я поговорю с Никитой Евгеньевичем, но вряд ли он повлияет на "Дальспецстрой", потому что это всё-таки Минобороны.

Председательствующий. Хорошо. Спасибо.

Гладких Б.М. И последнее. То, что касается Стройнадзора. Всё-таки с банками, наверное, стоит связать Стройнадзор, у нас есть такая практика на территории, когда все транши, уже предоставляемые застройщику, шли от банка только на основании заключения Стройнадзора.

Председательствующий. Спасибо.

Коллеги, нам пора заканчивать.

Владимир Каземирович, вы хотели? Нет, извините.

Кравченко, пожалуйста.

Кравченко В.К. Да, я буквально несколько слов.

Но в принципе это рефреном прозвучало, но, тем не менее, на мой взгляд, уход вот от договоров долевого участия к банковскому финансированию и с учётом того, что вот мы услышали, мне очень понравилось то, что Леонид Леонидович сделал презентацию, на самом деле, на многое открыли нам глаза, потому что в кулуарах это всё обсуждается...

Председательствующий. На самом деле он Кирилл Вадимович.

Кравченко В.К. А табличка? Извините, по табличке. Тогда вопрос к организаторам, прошу прощения.

Председательствующий. Да, это наш...

Кравченко В.К. Да.

Всё-таки вопрос к Центральному банку, то есть вот то, что мы слышим и здесь как бы строители-то говорят, всё-таки даже вот представители... Ольга Васильевна сказала, что будем... ставка будет ниже ключевой ставки, но даже 5-6 процентов с учётом того, что рынок на сегодняшний день перенасыщен, это же пойдёт... и сегодня предложение превышает спрос и рынок теперь формируется вокруг крупных городов, а мы как бы... у нас нет возможности, у населения Российской Федерации, как бы сельского населения, малые города приобретать жильё, потому что оно дорого на сегодняшний день даже по себестоимости, потому что реальные доходы населения, мы знаем, что в последние годы они, в лучшем случае, были "заморожены", то, о чём говорил Николай Петрович. Безусловно то, что сейчас президент, инициатива – повышение МРОТ и так далее, но вот на это хотелось бы обратить внимание, потому что банки здесь должны сыграть роль не только экономическую, но и социальную. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое.

Коллеги, я хотел обратить внимание, я сразу прошу прощения перед теми, кому я не смог предоставить слово, хочу обратить ваше внимание, что, несомненно, та работа, которую сейчас мы проводим, она потребует ещё не одной встречи, поэтому у всех будет возможность, в том числе и высказать свою позицию. И мы сегодня не смогли, в том числе, и предоставить нашим коллегам – членам рабочей группы Государственной Думы по проблемам обманутых дольщиков.

У нас Виктория Николаевна Пенькова хотела выступить. Не смогу, извините. Но нам надо, конечно, учитывать все позиции.

Никита Евгеньевич, хотел поблагодарить вас, мы сейчас должны с вами очень серьёзно поработать над текстом второго чтения, чтобы всем коллегам, я

думаю, представить его сначала, да, и только потом выходить уже на заседание Государственной Думы для его принятия. Я думаю, что это будет правильно.

Спасибо, коллеги, всем. Мы подведём итоги. Я думаю, что все выступления, они будут в открытом доступе, и мы будем сейчас готовить текст законопроекта ко второму чтению, и после этого, как только его подготовим, несомненно обсудим ещё раз. Спасибо!