

СТЕНОГРАММА
парламентских слушаний Комитета Государственной Думы
по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям

Здание Государственной Думы. Малый зал.
7 июня 2018 года. 17 часов.

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

Председательствующий. Уважаемые коллеги, добрый день! Рад всех приветствовать.

У нас сегодня слушания, которые завершают такую очень серьезную работу, в которой участвует и Государственная Дума, и правительство, и которая проходит под руководством Президента Российской Федерации. Речь идет о реформировании системы долевого строительства.

Я думаю, что многие сегодня услышали, в том числе слова, которые произнес Владимир Владимирович и его точку зрения относительно тех преобразований, которые должны быть в этой области нами сделаны, это во время "прямой линии".

Поэтому, если позволите, я тогда начну. Расскажу историю вопроса, попрошу после этого выступить Владимира Владимировича Якушева, министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и потом обсудим все эти вопросы. Я попрошу тогда Владимира Вольфовича после этого, и обсудим все нюансы.

Уважаемые коллеги, напомним сначала коротко историю.

В прошлом году мы приняли 218 Федеральный закон, это правительственный законопроект был, о публично-правовой компании и фонде защиты прав участников долевого строительства, в котором были прописаны целый ряд норм, новых требований к застройщикам.

Дело в том, что проблема долевого строительства, она близка, наверное, каждому депутату, потому что, когда мы работаем в регионах, наверное, нет ни одного депутата, который бы не встречался с обманутыми дольщиками, с теми людьми, которые обращаются за помощью, чтобы им помогли, в конце концов, получить те квартиры, за которые они уже заплатили деньги застройщикам.

И надо сказать, что, когда мы работали над тем законопроектом, мы обнаружили, что вообще на тот момент застройщики это была единственная сфера, которая работает со средствами граждан, но в отличие от банков, от страховых компаний, от пенсионных фондов, от других финансовых институтов, для застройщиков практически не было никаких механизмов контроля над их деятельностью, как они управляются со средствами наших

граждан. И в результате каждый год в систему поступало 1,7 триллиона рублей, которые практически расходовались без должного контроля со стороны государства.

Именно поэтому мы прописали тогда совместно с правительством целый ряд поправок, которые с 1 июля 18 года вводили некоторые новые принципы работы застройщиков.

Прежде всего, мы определили, что застройщик – это обособленный вид деятельности, что нельзя одновременно привлекать средств граждан на строительство многоквартирных домов и продавать картошку или делать еще что-то в этом духе.

Принцип был введен – одна компания – одно разрешение на строительство. Прежде всего, это было связано с тем, что огромное количество жалоб и подавляющее количество историй, печальных историй, с которыми до сих пор мы разбираемся в большом количестве регионов, это причина – котловой метод сбора средств дольщиков и соответственно абсолютно бесконтрольное их расходование. То есть, когда средства поступали по различным проектам, по различным разрешениям на строительство в один котел, и уже застройщик на свое усмотрение тратил это на тот проект, а иногда часто и не на тот проект, а вообще на строительство сторонних каких-то объектов, исходя из каких-то собственных соображений.

Мы ввели также, что с 1 июля у нас необходимо, чтобы было достаточно собственных средств – 10 процентов от стоимости проекта должен представить застройщик и минимальный остаток собственных средств – это 10 процентов от стоимости строительства должен иметь застройщик на момент получения разрешения на привлечение средств граждан.

Ну, и важная тоже такая норма – это введение обязательного банковского сопровождения, правда, пока еще без предоставления банком права приостановления платежей.

Я напомню, что я рассказываю предысторию.

5 ноября прошлого года было совещание у Президента Российской Федерации, на котором Владимир Владимирович принял историческое, я считаю, решение, концептуальное, стратегическое решение – это переход вообще всей системы на новые формы финансирования.

То есть уход от долевого строительства в том виде, в котором оно есть сейчас, и переход на иные, так сказать, методы.

После этого в декабре 2017 года Правительством Российской Федерации была принята "дорожная карта", которая предусматривала трёхлетний период перехода от долевого строительства к механизмам финансирования через эскроу-счета и через проектное финансирование.

И в ноябре прошлого года мы внесли депутатский законопроект, группой депутатов во главе с Вячеславом Викторовичем Володиным – Председателем Государственной Думы, внесли законопроект, который полностью отражал все

поручения президента и вводил корректировки в действующее законодательство.

Что это такое? Какие вот нормы были предложены к первому чтению того законопроекта, который мы сегодня рассматриваем?

Прежде всего, это создание единой контрольно-надзорной структуры. Это решение было принято – возложить эти полномочия на Госстройнадзор по той простой причине, что до сегодняшнего дня надзор в сфере долевого строительства ведут в разных регионах абсолютно разные структуры, включая те какие-то отделы, которые, в том числе, занимаются контролем за оборотом алкогольной продукции и ещё непонятно чем.

Мы предусмотрели, что Минстрой Российской Федерации наделяется полномочиями по согласованию и снятию с должности руководителя регионального Госстройнадзора вот такой вот единой структуры.

Мы прописали усиление роли единой информационной системы жилищного строительства. Дело в том, что я считаю, что это действительно очень такое серьёзное наше достояние, потому что мы, в конце концов, совместно с АИЖК, это на сегодняшний день Дума РФ, мы добились того, что существует база, в которой полностью отражена вся информация обо всех проектах жилищного строительства, включая на сегодняшний день и проблемные объекты, и те, которые только-только зарождаются. Полностью прозрачный становится рынок, до этого мы практически ничего не знали о том, что происходит в нашей стране в части жилищного строительства с привлечением средств граждан.

Мы этим законопроектом, в первом чтении который был принят нами, усилили полномочие публично-правовой компании по текущему контролю за деятельностью застройщика.

Мы исключили возможность привлекать средства граждан через специальные облигации, так называемые "жилищные сертификаты", которые по факту вообще никак не были защищены.

И ограничили привлечение средств через жилищно-строительные кооперативы, потому что большая половина..., больше половины случаев обмана наших граждан печально известной компании Су-155 – это как раз схемы через привлечение средств, через ЖСК.

Мы предложили ввести солидарную ответственность бенефициаров, то есть собственников компаний за убытки, которые причинены гражданам, ввели обязанность застройщиков раскрывать информацию о таких лицах.

И, в конце концов, мы предложили также и изменение в Кодекс об административных правонарушениях, в который мы предлагаем ввести ответственность за не предоставление информации в единую информационную систему жилищного строительства и нарушение порядка её предоставления.

Весь этот период у нас были исключительно острые дискуссии как с профессиональным сообществом застройщиков, так и с представителями инициативных групп дольщиков.

Риски, на которые указывало профессиональное сообщество, они здесь изложены, но я прокомментирую.

Дело в том, что невозможность работать по строительству в рамках соглашений по комплексной застройке, это то нам указывали на наше предложение по введению нормы: одна компания – одно разрешение на строительство. Дело в том, что она исключала в этом случае возможность строить коммуникации, возможность комплексно подходить к тем соглашениям, которые заключаются с регионами и с муниципалитетами.

Следующее. Так, как были очень серьезно ограничены возможности по привлечению средств застройщиков, нам, прежде всего, указывали, что невозможно привлекать средства материнской компании, и на это указывали как на один из факторов, который может просто остановить рынок.

Следующее – это невозможность осуществлять траты на содержание уже сданных в эксплуатацию домов, потому что мы своим законопроектом очень серьезно ограничили направление расходования средств и не предусмотрели возможность соответственно продавать помещения нежилые в этих домах, тратить деньги на содержание таких домов, которые уже сданы в эксплуатацию. Ну, и, в конце концов, риск нехватки средств для строительства в случае перехода на банковское проектное финансирование. Я думаю, что многие из вас, здесь все заинтересованные люди, помнят эти дискуссии, что если в целом три с лишним триллиона крутятся в общей сумме в долевом строительстве, то откуда банки возьмут средства на замещение средств граждан, тех денег, которые они направляют? Это то, о чем нам говорили.

Риски, на которые указывали инициативные группы дольщиков, это прежде всего, невозможность достройки проблемных объектов теми жилищно-строительными кооперативами, которые созданы в рамках дел о банкротстве. И, по сути, ЖСК такие, они выбывали из перечня застройщиков.

И второе. Это отсутствие норм, которые способствовали привлечению надежных застройщиков на местах. Да, на сегодняшний день существует механизм, который предоставило государство регионам для решения проблемных вопросов, это земля, но много очень препятствий было, в том числе и для того, чтобы использовать эту землю.

И, наконец, риски, на которые указывала публично-правовая компания, фонд защиты прав граждан, участников долевого строительства. Прежде всего, это статистика, это текущее повышение количества обманутых дольщиков. Я думаю, что сегодня это прозвучит. Но, к сожалению, не взирая на все меры, которые принимаются и регионами, на сегодняшний день мы фиксируем увеличение количества застройщиков, которые банкротятся и увеличение количества обманутых дольщиков. Я хочу обратить внимание, что это никак не

связано с изменениями законодательства, которое мы сегодня обсуждаем, потому что все нормы, которые мы предлагаем, они должны вступить с 1 июля этого года.

И, наконец, это отрицательная динамика тех страховых обязательств фонда, которые на сегодняшний день есть. Это баланс между собираемыми средствами и теми, которые уже сегодня предстоит выплатить нашим гражданам, он отрицательный. То есть, это существенная нагрузка, прямая нагрузка не только на организацию, но непредсказуемая нагрузка на бюджеты.

В результате проанализировав все это совместно с коллегами из Министерства строительства и ЖКХ, и Думой РФ, у нас была создана рабочая группа для этого. Мы поставили перед собой следующие задачи. Они здесь отражены, я не буду их зачитывать, но все они, так или иначе, отражают те риски, которые звучали. Это принципиально, мы, ориентируясь на те поручения, которые дал президент, это, прежде всего, скорейший переход на новую модель финансирования жилищного строительства. Мы видим, что невозможно решить проблемы обманутых дольщиков, если мы, в конце концов, не поставим точку в самой возможности их появления. Потому что даже та статистика, которая ведется сейчас инициативными группами, она показывает, что вот за прошедшие 10 лет, так или иначе, через партийные различные рабочие группы, через инициативные группы прошло порядка 200 тысяч человек, это обмануты дольщики, которые получили уже свое жилье. Но слушайте, это Сизифов труд, потому что у нас на сегодняшний день приблизительно столько уже действующих обманутых дольщиков. То есть проблемы одних решаются, но новые появляются. Поэтому надо поставить, в конце концов, точку. Вот это основное.

И второе, конечно, то, что принципиально. Это то, что нам своими действиями, тем законодательством, которое мы сейчас будем принимать, нам нужно не только не дать остановиться жилищному строительству, но, ориентируясь на те задачи, которые поставил президент, подтолкнуть рынок жилищного строительства к развитию и дать возможность действительно динамичного его развития.

Мы благодарны Правительству Российской Федерации, которое достаточно оперативно сейчас подготовило поправки. И внесло эти поправки, и они содержат, прежде всего, две основные нормы. Это возможность строить дома по нескольким разрешениям на строительство в рамках одного проекта планировки, потому что мы понимаем, что нужно контролировать эту ситуацию и предоставление застройщикам возможности привлекать целевые небанковские займы от основного общества с установлением ограничений, конечно, по объему. Потому что мы прекрасно понимаем, что любой кредит, это в том числе может быть механизмом вывода средств. Поэтому ограничено, не более 20 процентов от проектной стоимости, и размер проектной ставки –

это ключевая ставка плюс 2 процента, это и есть часть правительственных поправок.

Как мы решали все поставленные задачи? Если брать задачу по скорейшему переходу на новую модель. Что прописано в тех поправках, которые есть? Я сразу ещё хочу оговориться, что на законопроект поступило огромное количество предложений и поправок от депутатов. Но надо сказать, что все они практически сводились к 2-3 предложениям, которые были так или иначе перефразированы, и которые нашли отражение в тех поправках, которые мы будем рекомендовать к принятию.

Прежде всего, с 1 июля 2018 года добровольно и с 1 июля 2019 года будет обязательным использование счетов эскроу. Сегодня мы все слышали об этом из уст президента, соответственно, это отражено в тех поправках, которые сейчас внесены к данному законопроекту. При привлечении средств граждан на долевое строительство будет использован именно этот механизм. Более того, я считаю, что мы тем самым создаем колоссальный стимул для развития жилищного строительства и для привлечения средств граждан в эту отрасль.

Почему? Вот мы, особенно депутаты, которые здесь присутствуют, мы каждый день здесь видим людей, которые стоят с плакатами с требованием вернуть им те средства, которые в лопнувших банках превышали миллион 400 тысяч. Почему? Потому что миллион 400 тысяч покрывает государство через систему страхования вкладов, выше – это их риск. Мы же этим законопроектом и теми поправками, которые мы сейчас рассматриваем, мы предлагаем защитить средства граждан на эскроу-счетах в размере до 10 миллионов рублей через Агентство по страхованию вкладов.

В результате человек, если он кладет эти средства на счет, покупает уже конкретную будущую квартиру, его средства застрахованы, даже если банк разорится. Если застройщик разорится, он также забирает эти средства обратно. Что очень важно, что средства граждан в этой системе, они будут переходить застройщику только после того, как будет объект сдан в эксплуатацию.

Это, мы считаем, исключительно важно. Но есть проекты, которые на сегодняшний день реализуются, что называется, по-старому. И нам нужно стимулировать застройщиков к тому, чтобы они, как можно быстрее переводили свои проекты на систем эскроу-счетов. И здесь есть предложение, которое мы тоже уже много обсуждали, которое подтверждено, в том числе, расчетами, нам необходимо для этого использовать экономические стимулы. И, прежде всего, самым очевидным экономическим стимулом для этого является повышение тарифов в компенсационный фонд. И мы предлагаем увеличить эти тарифы до трех процентов с 1 октября этого года и до шести процентов с 1 января этого года.

При этом мы, конечно же, дадим возможность, и совместно с правительством будем просить правительство прописать детально все механизмы перехода на новую систему, но мы должны полностью защитить

наших граждан, и тем самым стимулировать застройщиков к переходу. И за это будут ратовать, в том числе и граждане, они будут указывать своим застройщикам на необходимость скорейшего перехода на эту систему.

Вторая задача, которую мы себе обозначили, это не допустить возможность нецелевого использования. Это с 1 июля, как я уже говорил, введение полноценного банковского сопровождения. Имеется в виду для всех разрешений, которые получены после 1 июля, это будет, в том числе, норма, которая даёт банку возможность приостанавливать нецелевые платежи. Для тех проектов, разрешения по которым получены до 1 июля, соответственно, это будет информационное такое, немного урезанное банковское сопровождение. Но тем не менее это обязанность вести все дела через один расчетный счет в уполномоченном банке и невозможность проведения операций, прямо запрещенных законов.

Также для тех компаний, которые работают по нескольким соглашениям о комплексной застройке, мы предусмотрели норму, согласно которой они могут просто перевести на дочернюю компанию то или иное соглашение о комплексной застройке.

Ну и наконец, установить в качестве основания для отказа в выдаче заключения о соответствии застройщика установленным требованиям нарушение застройщиком сроков ввода в эксплуатацию объектов долевого строительства на три и более месяца. У нас, к сожалению, очень много случаев, когда, уже имея проблемный объект, застройщик идёт за следующим разрешением на строительство и за новым проектом. Тем самым появляются вот такие вот пирамиды, от которых страдают наши граждане.

Что касается комплексной застройки, - это те вопросы, о которых спрашивали, прежде всего, застройщики, - мы даём возможность строительства по одному и более разрешению на строительство в рамках одной территории комплексной застройки. Но мы также прописали, что для этого мы считаем необходимым, чтобы под каждое разрешение на строительство был открыт отдельный расчетный счёт. Да, это будет одна компания, но это расчетный счёт один, и по нему будут проводиться все расчёты по этому проекту, по этому разрешению на строительство. И номер расчетного счёта, и все... Так же, как и вся другая информация, она должна быть опубликована в единой информационной системе жилищного строительства, которая доступна всем.

Технические барьеры для деятельности застройщиков. Много их достаточно было. Можно ещё... Да, технические барьеры. Здесь много есть нюансов, на которые нам указывали застройщики. Мы учли их все в законопроекте и в тех поправках. Это возможность продажи помещений и машино-мест в объектах, которые введены в эксплуатацию, установление предельного объёма недоимки по налогам до 300 тысяч рублей, и так далее, и так далее. С этим можно более подробно ознакомиться.

Ну и наконец, задача, которая тоже стоит перед нами, - это облегчить решение задачи по достройке проблемных объектов. Здесь тоже очень важные моменты, я считаю, которые позволят и регионам, и стране в целом решить проблему обманутых дольщиков, хотя бы в той степени, где речь идёт о недострое. Это, прежде всего, наделение публично-правовой компании полномочиями по финансированию завершения строительства проблемных объектов, в том числе за счёт... с привлечением различного рода средств, как на региональном уровне, так и на федеральном. Это обеспечение возможности передачи компенсационных участков земли без торгов. Это то, о чём нам многие говорили, что Федерация выделяет эти участки, но они не могут быть переданы. И разрешение жилищно-строительным кооперативам, которые созданы в рамках банкротства застройщика, выполнять функции застройщика. Это мера, на которую нам указали и которую мы исправили.

В целом, коллеги, мы считаем, что все те поправки, которые подготовлены, а их много, они совместно подготовлены благодаря работе и депутатского корпуса, и Министерства строительства и ЖКХ, совместно с публично-правовой компанией, с "ДОМ.РФ".

Мы затвердили, сейчас подошли к такому консенсусу в тех поправках, которые представлены сейчас на комитет и будут рекомендованы Государственной Думе к принятию. Мы будем рекомендовать принять их во втором чтении. И я считаю, что они полностью соответствуют тем задачам и тем поручениям, которые дал Президент Российской Федерации, как во время различных совещаний, посвящённых этому вопросу, так и сегодня на "Прямой линии".

Спасибо.

Я предоставляю слово Владимиру Владимировичу Якушеву, Министру строительства и ЖКХ Российской Федерации.

Пожалуйста.

Якушев В.В. Уважаемый Николай Петрович! Уважаемый Владимир Вольфович! Уважаемые коллеги! Ну, Николай Петрович достаточно подробно остановился и рассказал о том, какие поправки данный законопроект в себе несёт.

Я, для того чтобы настроить, может быть, на такой рабочий лад, приведу статистику, о которой Николай Петрович сказал. Причём эта статистика, она может быть в двух вариантах. Первое – это то, что дают регионы в рамках тех "дорожных карт", которые они ведут. И вторая статистика – это та, которую ведёт "ДОМ.РФ", когда у них сфотографирован каждый объект, и есть понимание того, насколько сегодня та информация, которую мы получаем из регионов, соответствует реальной действительности.

Я остановлюсь на цифре, которую дают сами регионы (потому что даже она очень серьёзно настораживает) по количеству объектов, которые сегодня

остановлены строительством. Информация, которая есть у "ДОМ.РФ", она ещё жёстче.

Что мы имеем на 1 января 2018 года? 836 проблемных объектов – это 1101 дом. Что происходит у нас на 1 апреля 2018 года? Это 842 объекта – 1261 дом. То есть за четыре месяца мы с вами прирастаем на 150 домов. При этом мы закрыли эти дома в субъектах Российской Федерации, где введено 67 объектов и по 15 объектам были предоставлены компенсационные меры. То есть мы видим, что статистика, к сожалению, идет нарастающая.

Ну, и, конечно, те материалы, которые были представлены в прямой линии, обращения, которые записали дольщики Президенту Российской Федерации, видеообращения, мы видим, насколько большая география сегодня в нашей стране. И мы видим, что проблема эта сегодня не решена.

Поэтому тот законопроект, который представлен вашему вниманию, над которым мы последние две недели очень активно работали, как раз решает эту проблему. Причем часть поправок, о которых здесь достаточно подробно было сказано, это ограничение и требование непосредственно к самому застройщику. И вторая часть – это естественно целевое расходование средств, это банковское сопровождение, которое должно заработать с 1 июля. Естественно, мы сейчас очень плотно работаем, мы должны еще отработать подзаконные нормативные документы, чтобы банковское сопровождение полноценно могло предоставляться банками. Консультации с ними проведены, они к этому готовы. Ну, естественно, 1 июля 2019 года это эскроу-счета, это совершенно иная технология, по которой мы должны строить за счет средств граждан. Причем сегодня уже появляется такая информационная волна и застройщики, ну, наверное, может быть, не разобравшись в законе, может быть, где-то умышленно это делают, говорят о том, что с 1 июля 2019 года привлечение денежных средств с граждан для строительства жилья будет запрещено. Это не так. Вводится цивилизованный новый механизм, согласно которому на счет будут зачисляться денежные средства граждан в банки для того, чтобы они купили будущее жилье и под эти средства, которые одновременно служат залогом и одновременно служат инструментом по понижению процентной ставки при открытии кредитной линии для застройщика, эти деньги используются. Но они неприкосновенны до того момента, пока застройщик не сдаст объект, пока не выдаст ключи участникам долевого строительства, только после этого сданного счета средства граждан пойдут на погашение кредитной линии и соответственно та прибыль уже уйдет застройщику. Когда он рассчитывал финансовую модель, ну, естественно, хотел на этом заработать. То есть такой вот достаточно цивилизованный способ, когда мы можем использовать средства граждан, но при этом не ставим их под угрозу.

Ну, и, конечно, очень важный момент, и это было серьезным таким моментом в договоренностях с Центральным банком, то, что 10 миллионов, они попадают у нас сегодня по страхованию АСВ. Поэтому, даже если что-то

произойдет с банковским учреждением, то 10 миллионов денежных средств, которые были внесены гражданином на данный счет в качестве его участника в долевом строительстве, они гарантировано затем, значит, страхованием в АСВ.

Поэтому вот, наверное, две такие большие группы поправок, которые присутствуют в законе. Ну, и, конечно, дополнительные полномочия фонда защиты прав граждан, потому что на сегодняшний день у нас с вами две проблемы, что необходимо сделать с дольщиками?

Первое. Это остановить всю эту историю для того, чтобы мы понимали, что вот этот вал тех объектов, где люди не получают квартиры, должен быть остановлен.

И второе. Это естественно согласно тех "дорожных карт", которые представлены субъекта Российской Федерации, в ручном режиме с каждым субъектов Федерации разбираться, как мы будем решать проблему обманутых дольщиков в конкретно взятом регионе, в конкретно взятом муниципалитете.

Поэтому большой и серьезный шаг – это как раз принятие этих поправок. И мы должны остановить вот этот вал новых домов, статистику я вам назвал, для того, чтобы получить возможность разбираться с теми дольщиками, которые на данный момент не могут получить свои квартиры.

Поэтому мы считаем, что работа была проделана огромная, мы работали, в том числе и сообществом застройщиков, были достаточно серьезные дебаты.

Мы постарались максимально учесть то, что можно учесть и то, что не противоречит концепции закона, поэтому сегодня вот в рамках этой площадки мы и выходим с этими поправками, и очень рассчитываем на вашу поддержку.

Спасибо.

Председательствующий. Спасибо, Владимир Владимирович.

Владимир Вольфович Жириновский – руководитель фракции Политической партии ЛДПР в Государственной Думе.

Владимир Вольфович, пожалуйста.

Жириновский В.В. Спасибо.

Вот я выступаю с места, микрофон ведь есть, другие выходят на трибуну. Как это называется явление? Инертность. Вот для России характерна инертность. Мы всё делаем по инерции, как вот стояли у трибуны и идём к трибуне. Уже дали кресло, дали микрофон здесь, сиди, выступай. Нет, лет 50 будут идти к трибуне.

Значит, как решить проблему? Убрать трибуны. Сидите и выступайте.

Дальше. Председатель комитета так долго выступал, что он всё сказал, вы-то чего будете говорить, вы только повторяться будете. Поэтому парламентские слушания, конечно, комитет, спасибо ему, выступает, но главное, чтобы с мест дали, не ждать, президент, прямая речь до осени, а здесь решать. И когда пустые места я вижу, это тоже организационный прокол, мы должны приглашать профильный вуз, студенты и аспиранты. Они почему слабые

специалисты? Они даже не могут применять законы, они не знают, как мы их принимаем здесь.

Где вот они сейчас сидят все эти аспиранты и студенты профильных вузов? Дома, где-то ходят, шляются, так сказать. Вот здесь должны сидеть, в очереди должны стоять, чтобы узнать, как обеспечить правильное строительство.

Ну, опять не по-русски назвали – эскроу. Да? Ну, назовите – дополнительный счёт какой-то там. Ну, по-русски можно найти? Это же третья страна в этом процессе. И всё, может быть, так бы и назвать – третий счёт, контрольный счёт. Но это ребёнок слушает, какой-то эскроу-счёт. Я удивляюсь.

Значит, государство опять отсутствует. Я согласен, давайте попробуем. Кстати, это я предложил года два назад на встрече с президентом, потом мы были инициаторами внесения поправок, сейчас и другие депутаты. Тут я не претендую на авторство, мы все работаем, всё, большая команда и все наши граждане. Поэтому, конечно, нельзя было оставлять инвесторов-застройщиков наедине с гражданами, которые не знают, кто он такой.

Но кто эту мошенническую схему ввёл? Вот это должно быть расследование, они же знали, что так будет, разрешили любое количество площадок, строй, сколько хочешь домов начинай, собирай любые деньги и сбегай. А мы потом ищем..., так сказать, люди стоят с плакатами. Ведь некоторые сдают квартиры, продают, чтобы внести на ипотеку, дождаться новую квартиру. В результате, никакой квартиры у них нет.

Поэтому следующий этап будет, насколько я понимаю, и я буду настаивать, это всё передать министерству, в Министерство строительства, пусть они строят, эксплуатируют и продаёт. Гражданин должен покупать готовое.

Как туроператор. Куда я поеду отдыхать сейчас? Астрахань – комары, Крым – там далеко, Кавказ – душно. Но я выбрал место, заплатил и поехал. И то обманывают: не тот отель, не тот пляж. Даже тут обманывают. Это вот тоже такая форма.

Поэтому государство, я сторонник и ЛДПР, что пусть... И инвестор пускай. Почему-то инвестор должен, так сказать, брать деньги граждан. Значит, можно граждан обмануть, а его инвестор нельзя. У него, видите ли, нет денег. Бери заём, у банков полно заёмных средств свободных, возьми крупный заём, построй, продай, верни кредит. Но здесь тормозят банки, за рубежом банк продлевает кредит. Не успел за год, ещё год. Сколько хочешь. Предел, может быть, там пять лет, десять лет. Но мы его, инвестора, ограничиваем, и он не успевает. Поэтому надо снять крепостное право с этой схемы и чтобы отвечал только банк, инвестор, государство, гражданин должен получить готовое жильё, всё, его деньги не должны где-то лежать, они должны давать ему доход, должны лежать на депозите, а он отдаёт жуликам.

До чего дошло сейчас? Наверное, знаете, Захарченко, да, 9 миллиардов. Так не знают, чьи деньги. И опять под дурочка работает, говорят: надо вернуть ему. Представляете?! Ему вернуть обратно деньги. Из нас делают дураков. Но гражданское право есть, бесхозное имущество, объявляются торги. Чьи деньги? Нет владельца, в доход государства. Тему закрыли. Они лежат в этой квартире, там где-то в банках, на хранилище, должны давать деньги, запускать их в оборот.

Поэтому банки, опасность есть, это как дополнительные посредники, их крушение, но якобы вот будет специальный фонд и страхование, и так далее.

Но это опять тяжело все делать, проворачивать, это опять муки, бегать, справки собирать. Пусть государство отвечает, полностью отвечает, министр, пусть отвечает. Гражданин должен спокойненько получить базу данных, так квартира миллион, 5, 10, 15, 20, сколько? Он выбирает, где, когда, что, готовое. Смотрит и еще соседей спрашивает, нормально все, лифт работает, вода там, то, другое, третье. То есть защитить каждого гражданина. Потому что между застройщиком и банком возможен сговор. И банкир мошенник, и застройщик, и все равно деньги утекут куда-то. А бегать будете потом со справками. Вот смотрите сегодня президенту из Ставрополя вопрос. Кому-то не дали деньги после наводнения. Вот реально дали деньги, а им не дали. Справки какой-то не хватает. 19 семей в каком-то селе год прошел, ничего не получили, так и живут в гнилом доме. То есть гарантия есть, даже государство, даем деньги, но они не доходят до конкретного гражданина. Чтобы я сегодня сделал на месте президента? Кто там, губернатор Владимиров, вы свободны. Всё сегодня с трех часов дня вы свободны. У вас люди до сих пор живут в домах, которые не годны для жилья.

Владимирская область. Больницу, жители говорят, закрывается отделение за отделением, все закрыто уже. А она отвечает, там все работает. Вы, губернатор и не знаете, что у вас происходит. Убрать немедленно губернатора. Вот сегодня я бы снял двух губернаторов Владимирской области, Ставропольского края, тогда бы народ почувствовал, что это действительно такая более действенная власть.

Ну, вот если увеличим кредитную ставку. То есть банки возьмут на себя обязанность контролировать деньги наши с вами, так сказать, граждан. Но они поднимут ставку. И тогда стоимость жилья повысится. И опять мы в дураках. Да, деньги в сохранности, но будет стоить дороже. Но это опять же по нам удар. Пусть государство берет на себя эти все страхи и прочее, прочее. Мы не должны с вами отвечать за то, что где-то растет ставка и товар становится дороже. Снижать нужно. Поэтому я говорю, что мы к этому придем. Россия может быть только централизованной. Когда мы все отдали застройщикам по всей стране, вот они захватили деньги и разбежались. Вот министр сидит, его территориальное управление все в своих руках держат жестко, и выдают только готовое. Мы же костюм покупаем готовый в магазине, мы хотим так же

квартиру купить, нам что, мы заплатили швейной фабрике и ждем костюм несколько лет? Нам не нужен такой костюм. Готовый дайте и обувь готовую, и обед, готовый в ресторане, и отдых готовый.

И немножко еще остается, и сегодня президент об этом мало сказал, значит, где индивидуальное жилищное строительство? Видите, советская власть еще не ушла. До сих пор мы не даем льготных условий, чтобы сам строил дом, вот земля, вот коммуникации, вот тебе деньги на пиломатериалы, деньги на зарплату рабочим. Два месяца, три месяца и дом готов, 100 метров коттедж. Кто мешает? Все боимся, что появятся нормальные собственники. Чтоб забор, там, погреб, огород, грядка, гараж, дети во дворе бегают, тихо, спокойно. Все тормозим, тормозим. Америка одноэтажная. А у нас 20 этажей башня. Отключили свет, что вы будете делать, канализация не работает. Тысячу человек спускаться будут вниз? Ну, это же опасно жить во многоэтажных домах.

И последнее. Хорошо. Люди въехали, пока они ждали квартиру, они поссорились и развелись, вот вам счастье сегодня. И опять какой-то мошенник ввел право сделать микродоли, сколько угодно, может быть, 100 долей будет, 100-метровая квартира. Вы что делаете, вообще? Сколько собственников появляется там, скандалы, выдавливают настоящего собственника. Бедная женщина с ребенком мужа потеряла и еще квартиру теряет. Это он ей насолил за развод или она могла так сделать. Вот они семью уничтожили. У ребенка нет матери или отца, нет жилья и все нервотрепки. Поэтому сейчас мы рассматриваем закон об уменьшении доли, но мы все равно оставляем ее. Все равно появится третий человек, четвертый, их двое. Запретить. Позиция ЛДПР – запретить делить жилье на доли. Никаких долей. И двухкомнатную квартиру помочь поменять на две однокомнатные. Она уехала с ребенком в одну сторону, а ему поближе найти, чтобы разведенные родители чаще могли встречаться с ребенком, который остался у одного из разведенных. Делает государство это? Ничего не делает. Ни губернаторы, ни мэры и никто не поднимает даже этот вопрос.

Вот я поднимаю сейчас, у меня сейчас эфир с Соловьевым, вечером увидите в 23.15. Я об этом буду говорить. Что вы делаете? У нас полно возможностей. Где бюро обмена? Нет бюро обмена. Всё. Какие-то там теневые структуры, так сказать, где-то находят, маклеры. Ну, вот они чего-то, может быть, могут сделать. То есть защитить жилье – это святое дело. Никто не должен оставаться без жилья. Никаких мошенников. Убивают, вывозят куда-то, черные риелторы, нотариус с ними, участковый с ними, судья с ними, и издеваются над жителями, которые не могут сами себя защитить и зарабатывают. Каждая квартира в Москве стоит 5-7-10-20 миллионов. Три квартиры сделал, у тебя 100 миллионов, и уехал отдыхать куда-то.

Поэтому мы будем дальше совершенствовать законодательство. Я заканчиваю. И, надеюсь, все-таки мы придем к тому, что за всё будет отвечать

государство. Жилье – это святое дело. В частные руки отдавать нельзя. Частный сектор себя не оправдал. Вот такой вывод я делаю для всех для вас.

Всё.

Председательствующий. Спасибо, Владимир Вольфович.

У нас в нашем законопроекте как раз есть достаточно много поправок, прописано уже то, о чем справедливо Владимир Вольфович сказал, что роль государства должна увеличиваться в этом вопросе.

Поэтому я хотел бы предоставить слово Александру Альбертовичу Плутнику, директору АО "Дом РФ " и публично-правовой компании "Фонд защиты прав участников долевого строительства".

И предлагаю после этого, может быть, обременяться, если есть какие-то вопросы, хотя мы постарались достаточно подробно рассказать о тех поправках, которые сейчас будут приняты. Но тем не менее, если будут вопросы, мы будем готовы ответить.

Пожалуйста, Александр Альбертович.

Плутник А.А. Спасибо, Николай Петрович.

Действительно, наша задача под контролем Министерства строительства, во-первых, разобраться в той ситуации, которая сегодня в субъектах складывается и, во-вторых, предложить дополнительные механизмы по защите граждан, которые жилье приобретают.

Ситуация, конечно, от субъекта к субъекту абсолютно разная. И вот, так называемый, уровень дефолта застройщиков, как это называется у финансистов, но по сути, это подразумевается количество не построенного жилья, на которое было собрано финансирование со стороны граждан, оно везде разное. И субъекты к этому относятся по-разному.

Например, Владимир Владимирович Якушев был губернатором Тюменской области, и это один из немногих субъектов, который полностью решил самостоятельно проблему, появившуюся с долевым строительством.

У нас был выработан совместный механизм, он у нас, кстати, выработан и с другими субъектами, но здесь он был полностью реализован, по заявлению губернатора земельных участков, находящихся в федеральной собственности, а дальше уже на территории губернатор самостоятельно занимался каждым индивидуальным случаем в ручном режиме. И так сейчас по этому пути идут многие субъекты уже под контролем Министерства строительства, работая в рамках соответствующих "дорожных карт".

Ну, вот этот процент дефолтности, он всё рано, если смотреть к отношению к уже построенному жилью, конечно, здесь важно отметить, что большинство строителей добросовестные и строят много и хорошо. И задача, чтобы строители больше производили жилья, при этом, конечно, граждан мы понимаем, как защитить, уйдя, прежде всего, от котлового финансирования, которое сегодня имеется.

Здесь отдельно, наверное, еще будут обсуждаться поправки, в том числе и поправки по поводу тарифов, которые есть. Вы знаете, что по предложению Министерства строительства тариф был сохранен на переходный период, он был установлен практически на минимальном уровне. И сейчас никто не говорит о том, чтобы поднимать до максимальных значений этот тариф, но тариф – это, прежде всего, защита человека, защита того, кто вложил денежные средства.

Мы свою работу видим в том, чтобы постепенно повышать прозрачность и надежность вложений граждан в жилье на стадии строительства.

Конечно, переход на эскроу-счета будет являться, по сути, 100-процентной гарантией сохранности средств, что послужит для строителей, как мы считаем, дополнительным стимулом к возведению новых квадратных метров, новых миллионов квадратных метров и выполнению майского указа президента в части увеличения объемов жилищного строительства, поскольку надёжные вложения будут для граждан... (мы проводили соответствующие опросы совместно с ВЦИОМ в рамках подготовки текущего законопроекта) будут привлекать дополнительных покупателей.

По поручению Министерства строительства мы рассматривали вопросы возможности удорожания стоимости строительства, сокращения объемов строительства в связи с переходом на новые механизмы. Мы достаточно уверенно подходим к тем изменениям, которые будут приняты в законодательстве. Обсуждали их, как Владимир Владимирович уже сказал, с большим количеством общественных организаций в сфере строительства, объединений. Мы хотим всех успокоить, что мы масштабных признаков и причин удорожания строительства и сокращения объемов не видим. Это всё такие наши разговоры, которыми мы сами себя пугаем.

Но в целом, конечно, отрасль будет совершенно иная по итогам тех изменений, которые сегодня предлагаются. Их подробно обсуждали и сегодня уже говорили.

Николай Петрович, может быть, если есть какие-то вопросы, лучше мы на них ответим, чтобы не...

Председательствующий. Спасибо, Александр Альбертович.

Коллеги, есть вопросы, вот именно вопросы, связанные с теми поправками, которые... о которых...?

Да, пожалуйста. Вот микрофон сзади вас. Пожалуйста, представляйтесь и...

Писной Л.А. Саратовская областная Дума, Писной Леонид Александрович.

Николай Петрович! Владимир Владимирович! Ну, мы собирались и выступать, но вопрос такой. Вот мы поддерживаем всё, что прозвучало. Больше того, с учётом того, что в последнее время товарное кредитование, ну, или когда-то называли это "чёрный бартер", начинает замещать финансы, которые

давал бы банк, возможно, даже произойдёт при переходе на проектное финансирование, эскроу-счета снижение себестоимости, но...

В Саратовской области на сегодняшний день 47 проблемных домов, общая площадь "замороженная" составляет порядка 300 тысяч квадратных метров. И дефицит средств, который возникает в случае расчёта между остаточной стоимостью и свободными помещениями, - около 3 миллиардов рублей. Для области с бюджетом в 81 миллиард это сумма неподъёмная.

Основной механизм, который в последний год используется для их достройки, - это привлечение инвестора через предоставление бесплатных земельных участков. Вот с учётом даже всех поправок на сегодняшний день все инвесторы после 1 июля не смогут финансировать проблемные дома, потому что... Естественно, даже если будет несколько разрешений, остаётся вопрос запрета использования средств до сдачи объекта - раз. Остаётся вопрос, что даже если осталась прибыль, которая, естественно, будет получена при бесплатном предоставлении земли, она должна быть обложена 20 процентами налога на прибыль и потом передана тому жилищно-строительному кооперативу, который создан на базе проблемных домов.

Вопрос. Как нам всё-таки (вот с учётом того, что эти ограничения с 1 июля будут работать) поступать с нашими проблемными домами, которые, кроме как мы вот за счёт средств, которые... механизм я объяснил... по-другому достроить не можем?

Могу вам сказать, что в прошлом году мы сдали 11 домов проблемных благодаря этому механизму. В этом году планируем 15. Но больше мы не успеваем ничего.

Председательствующий. Спасибо.

Я знаю о той огромной работе, которую вы делаете, мы были у вас в Саратове.

Коллеги, кто хочет ответить?

Александр Альбертович!

Плутник А.А. Ну, вы знаете, конечно, принципы так называемого котлового финансирования. Понятно, что в основном многое зависит индивидуально от каждого застройщика. Вы один из самых надёжных застройщиков в регионе, поэтому вам такая работа поручена.

В целом вот у нас... Мы обсуждали это тоже у Владимира Владимировича на совещании, что возможно предложить иные механизмы достроя тех объектов, которые есть, в том числе и создав по ним отдельную нормативную базу, в том числе и специальное регулирование. Но вы понимаете, что вот такие механизмы, они, конечно, подвержены в будущем возможным провалам спроса на рынке жилищного строительства. Мы в некоторых субъектах такое видим, когда на надёжных застройщиков... Надёжные застройщики сами вызывались помочь субъекту в решении проблемы,

подхватывали те объекты, которые падали, действительно помогали большому количеству людей. Но сегодня уже с ними есть большие проблемы.

Тот же случай, который сегодня уже вспоминали с компанией СУ-155, чтобы другие сейчас не называть, раз уже к этой пришли. Ведь, если вспомнить этого владельца предыдущего компании "СУ-155", он всегда всем помогал. Всегда всем помогал. Брал любые стройки, вытягивал объемы, сроки. Случился провал, изменение спроса у населения или какая масштабная проблема. Здесь Владимир Иосифович Ресин присутствует, который во многом на своих плечах эту проблему вынес. Понимаете, очень серьезные последствия такие вещи имеют, очень серьезные. Не вы не защищены, никто другой, меняется рынок, и это происходит одномоментно. Вот сейчас тоже в некоторых субъектах, вы знаете, не хочу называть просто эти случаи, очень большая армия, десятки тысяч семей страдают от такого. Поэтому, конечно, за счет будущих продаж достраивать то, что вчера уже не достроено, это очень опасно.

Писной Л.А. Можно? Мы бы не настаивали на этой схеме. Вообще, конечно, цивилизованно, если бы субъектам разрешили те земельные участки, которые мы сейчас бесплатно отдаём, просто продавать, и эти деньги, образовав какой-то фонд, направлять на проблемные дома, это вообще было бы замечательно. Но мы связаны соглашением с Минфином, мы не можем брать на себя дополнительные расходные обязательства, потому что у нас полетит соглашение с Минфином.

Поэтому на сегодняшний день, я же из ответа товарища понял, что мы вынуждены с Иваном Васильевичем, зампредом Думы вернуться, а в понедельник очередной сбор с проблемными домами, сказать, ребята, ответа нет, у вас не будет инвесторов с 1 июля, к сожалению, так. Или давайте как-то уже вместе с профильным Министерством финансов разрешать субъектам ... за счет земельных ресурсов, это было бы цивилизованно, а не связывать руки этими соглашениями. Спасибо.

_____. Коллеги, давайте, чтобы эту дискуссию потом уже не продолжать по другим субъектам. Я в своём выступлении сказал, проблему давайте разобьем на две. Первая, нужно остановить пирамиды, и, вторая, в ручном режиме разбираться с каждым субъектом. Потому что мы прекрасно осознаём, что на сегодняшний день те дорожные карты, которые представляются субъектами Российской Федерации, какие-то из них, они реальные, какие-то из них нереальные. По 27-и объектам мы сегодня вообще не видим сроков окончания. О чем это говорит? Это говорит о том, что субъекты Российской Федерации не видят и не понимают, как они и за счет каких источников будут достраивать эти дома.

Сегодня нет единого сценария, но пытаться выстраивать пирамиду дальше и за счет договоров долевого участия в будущем финансировать те дома, которые остановлены, в конечном итоге это всё равно приведёт к пирамиде, которая рухнет. То, что мы сегодня наблюдаем с той же ...-групп.

Поэтому дальше мы просто эту проблему продолжим, но через какое-то время она всё равно рухнет.

Поэтому мы же не отказываемся и готовы в ручном режиме разбирать с каждым субъектом, тем более, где есть серьезные застройщики, где есть желание региональной команды с этой проблемой разобраться. Будем садиться, разбирать, находить механизмы и готовы, не снимаем с себя этой ответственности, делим её вместе с регионами и готовы помогать в этом вопросе, посмотреть, что и как необходимо сделать. Но не остановить этот процесс нельзя, в конечном итоге мы просто наберем еще больше проблем, и в конечном итоге, не сегодня, значит, через год это рухнет. Когда-то это надо останавливать.

Председательствующий. Спасибо. Коллеги, вопросы. Да, пожалуйста.

Костюк Л. Здравствуйте, меня зовут Леонид Костюк. Белгород, "Деловая Россия", комитет по строительству.

Я считаю, правильно, что у нас есть размещение в едином реестре застройщиков. Но итоговая точка в получении разрешения на продажу жилья, это как раз соответствие критериям застройщика. Для нее еще нужно пройти 30 дней ожидания. То есть достаточно и так подготовительный срок длинный. 30 дней с полным пакетом документов, мне кажется, это долго. То есть можно как минимум в два раза сократить, предложение такое.

Председательствующий. Вы знаете, я думаю, что очень много можно сейчас, особенно, если застройщики, говорить о процедурах, нормативных актах и так далее. Но давайте мы вернемся именно к тому, ради чего мы собрались, это законопроект. Я хотел, может быть, в связи с вот такими вопросами, которые есть от застройщиков, предложить выступить Кириллу Владимировичу Холопику, руководителю аппарата Национального объединения застройщиков жилья. Кирилл Владимирович, пожалуйста, вам слово.

Может быть, вы от лица застройщиков как раз свои какие-то оценки сделаете относительно того проекта, который подготовлен. Потому что вы принимали тоже непосредственное участие.

Пожалуйста.

Холопик К.В. Спасибо большое за предоставленное слово. Мы действительно принимали участие в разработке и этого законопроекта, и в предыдущей реформе 214 закона.

Хотел бы сразу отметить, что в августе месяце, когда вышел законопроект, был принят закон 218-й, и мы подготовили, тогда свою позицию с целым рядом предложений, их основных было 14 по совершенствованию этого закона. И поскольку он вступал в силу с 1 июля, было достаточно много времени.

И хочу сейчас доложить, что 70 процентов наших предложений, они учтены. 40 процентов полностью учтены и еще 30 процентов частично. Это высокий показатель, потому что вы абсолютно правильно в своем выступлении

сказали, законопроектная деятельность – это баланс интересов, это интересы застройщика, это интересы дольщиков, это интересы государства, это интересы регионов. И, конечно, не могут быть учтены 100 процентов предложения какой-либо одной стороны.

Застройщики, конечно, не могут не согласиться с теми оценками, которые даны были сегодня с этой трибуны. Это то, что сейчас есть угрожающие тенденции. Министр абсолютно правильно сказал, идет, ну, накопление проблем. Нельзя сказать, что это там, лавинообразное, но, в общем-то, ухудшение ситуации как бы чувствуется. И поэтому действительно надо принимать меры, само собой не рассосется, с этим просто спорить уже невозможно.

То, что надо переходить на проектное финансирование, на счета эскроу, на контроль целевого использования, вот с этим тоже спорить нельзя. Споры были, наверное, только в вопросах, в какие сроки, как быстро, именно, что впереди, что позже? И здесь, наверное, все-таки были найдены компромиссы, но это направление абсолютно правильное.

То, что создали единую информационную систему жилищного строительства, ну, это, безусловно, вообще, огромное достижение. Это на многие годы вперед, независимо от схем финансирования, как бы не менялась система финансирования, государство должно обладать сведениями о том, что строят, кто строит, в каком объеме, в разрезе регионов, в разрезе там, видом домов и так далее. Потому что без знания всех тенденций выработать государственную политику, да, и застройщику планировать свою деятельность наугад тоже неправильно. Это абсолютно верное решение, которое надо только поддерживать.

Чтобы еще хотелось бы отметить? Останутся ли все застройщики на рынке? Вот здесь ответ – нет. Совершенно очевидно, что авантюристы уйдут точно, потому что они не пройдут банковскую оценку и не всегда авантюристы, кто там, скажем, полагался на удачу, проваливались. То есть многие проекты, которые не очень хорошо были рассчитаны, потом все-таки на удачу оказывались достроенными и хорошими. Но сейчас получается, появляется банк, который, конечно, будет и задерживать вывод проектов, но зато эти проекты, конечно, станут надежнее намного. Ну, и уйдут, конечно, непрофессионалы. То есть таких тоже достаточно много в сфере жилищного строительства, которые просто не смогут обосновать, не смогут построить правильный бизнес-план. То есть произойдет реальное очищение рынка. Это может привести на какое-то время к некоторому падению ввода жилья, а может и не приведет, это, конечно, только жизнь покажет.

На чем предложил бы сконцентрироваться в следующем месяце, когда уже поправки вступят в силу? Это, конечно, два вопроса. Все-таки надо еще думать над разными методами поддержки спроса. Ипотека, конечно, очень сильно помогает сейчас, мы видим рост количества ДДУ по сравнению с прошлым

годом. Рост количества выданных ипотечных кредитов долевого строительства. Но это все-таки недостаточно, нужны еще дополнительные какие-то меры по поддержке спроса.

И то, что было тоже с этой трибуны сказано, очень важно, это отладка механизмов проектного финансирования. Все эти механизмы еще не так мощно работают. Объем проектного финансирования сейчас незначительный. Сбербанк озвучил цифру, что сегодня она в пределах 300 миллиардов рублей, это очень мало. То есть, соответственно, чтобы запустить этот оборот, надо, чтобы все, так скажем, юридические механизмы были очень хорошо отлажены. Мне кажется, просто это задача ближайших месяцев, она очень важна. Спасибо за внимание.

Председательствующий. Спасибо большое. Относительно проектного финансирования и всех вопросов, связанных с финансовой составляющей, их очень много было тоже самых разных оценок, мнений, начиная от того, что жилье подешевеет на 30 процентов, подорожает на 30 процентов.

То есть абсолютно диаметрально противоположное. Поэтому я бы попросил Ольгу Юрьевну Архангельскую – партнёра компании "Ernst & Young" – выступить и дать вашу оценку такую вот стороннюю, потому что понятно и банк, и застройщики – это заинтересованная сторона. Вот ваше мнение. Пожалуйста.

Архангельская О.Ю. Благодарю, Николай Петрович, за предоставленное слово.

У меня есть презентация, если можно её запустить. Не пугайтесь, там всего четыре слайда.

Мы – консультанты, мы в основном про деньги и про риски, поэтому, если честно, вот как консультант я немножко даже удивлена, что мы об этом говорим только сегодня, потому что в большинстве стран механизм проектного финансирования работает давно, работает успешно, и, в общем-то, достаточно общепринятое мнение, что этот механизм в целом снижает риски для отрасли. Вот тоже немножко эмоционально, но, в общем-то, не секрет, что область строительства, отрасль строительства у нас имеет некоторую такую негативную коннотацию. И, мне кажется, что вот введение этого механизма оно очень поможет и сделать прозрачнее, понятнее нашу отрасль, и вот убрать вот этот вот для меня профессионально очень обидный налёт, тем более, что, в общем-то, все...

Сейчас, переключу следующий слайд. В общем-то, все участники отрасли, я бы сказала, приобретают вот введение этого механизма, то есть для, понятно, покупателей минимизируется риск потери денег, для застройщиков, хотя мы говорим, что вот, да, им сложно. Мне кажется, это больше процедурные вопросы. Но мы забываем о том, что это прогнозируемый и понятный денежный поток во времени со стороны банков, но и для банков, в общем-то, не секрет, что это расширяет возможности для бизнеса.

Постараюсь быть краткой и развеять несколько мифов.

Первое. Мы часто говорим о том, что... Слышим, назовём так, не говорим, слышим то, что проектное финансирование – это дорого, это увеличит затраты застройщика, естественно, может сказаться на ценах. Вот как тоже профессионал рынка я из собственного, можно сказать, любопытства, мы в компании посчитали эффекты и вот на этом слайде, в общем-то, выводы этого расчёта. Мы моделировали очень типовой проект, взяли прямо реальный проект одного из застройщиков, который длился шесть месяцев, в общем-то, такое стандартное массовое жильё. Что получилось? Что дополнительные расходы вот связанные с работой по новой схеме проектного финансирования, они составят всего лишь 2,6 процента бюджета. Я специально говорю без округления, понятно, что посчитать можно там точнее, но для понимания порядка – это абсолютно понятно.

И средневзвешенная процентная ставка составит около 4 – 5 процентов. То есть о каких-то больших, великих затратах и расходах, в общем-то, речь не идёт.

Немного с точки зрения экономики. Я бы обратила внимание вот на правый нижний угол. Мы как-то боимся и считаем, что мы начисляем проценты, вот огромные проценты в течение всего срока, но мы должны понимать, что основную там часть процентов мы платим тогда, когда у нас ещё нет привлечённых денег. Если у нас хороший и качественный проект, если он понятный, то люди приходят, они приносят нам свои средства. И, в общем-то, вот опять в этом типовом проекте основная часть вот этих вот процентных расходов приходится на первый квартал и буквально на часть второго.

После этого у нас уже образуется свободный остаток на счетах и, соответственно, мы можем говорить об уменьшении процентной ставки.

Второй миф, с моей точки зрения, это как раз о том, что банки, вот они будут накручивать огромные проценты. Мы должны понимать, что процент – это некоторая величина, которая покрывает затраты банка и обеспечивает ему некоторую маржу. И опять-таки пока у нас нет средств граждан, да, банк должен привлекать деньги на свободном рынке и, таким образом, обеспечивать себе плату, в том числе, за пользование денег.

После того, как у нас остаётся остаток свободных средств, которые нам принесли граждане, банку уже не нужно заниматься заимствованием на рынке, он может использовать для этого средства граждан, таким образом тоже правый угол, если мы говорим, что для банков стоимость заёмных средств варьируется от 10 где-то до 13 процентов в зависимости от размера банка, если мы убираем стоимость заимствования, которая составляет 5-7 процентов, то, в общем-то, у нас остаётся вполне разумная величина, как я говорила, 4-5 процентов. Дальше уже зависит от в том числе и поведения Центрального банка. Здесь бы тоже как человек, всё-таки больше стоящий в области строительства и недвижимости, я бы хотела призвать банковскую систему, может быть, в лице Центрального

банка, как раз оставить этот механизм с точки зрения, может быть, этого расчёта, прозрачным, потому что, конечно, есть волнение в нашей индустрии, что банки могут каким-то образом злоупотреблять. Поэтому, так скажем, прозрачно-понятное поведение банков, мы на него очень-очень рассчитываем.

И, наверное, последний аспект – это... Да, хватит ли в экономике средств для того, чтобы ввести этот новый механизм. Мы все знаем о том, что поставлена задача о 120 миллионах квадратных метров. И вопрос, откуда банки возьмут столько средств. Ну, в общем-то, это реверанс в ту же самую идею, что на самом деле нам не нужно абсолютно полную величину средств в экономике на строительство. Всё-таки у нас есть граждане, они всё равно участвуют в этом механизме. И опять расчёты показывают, что несмотря на такие масштабные планы, новый механизм не потребует значительных изменений в структуре, это правый нижний график. И объём необходимого дополнительного внешнего финансирования оценивается в 235 миллиардов рублей на фоне 4 триллионов рублей общих инвестиций, то есть это всего 8 процентов. Нам нужно в экономике где-то изыскать вот эти ещё 8 процентов, но, мне кажется, при масштабах нашей экономики это реально.

И последний, может быть, тоже немножко эмоциональный акцент к завершению. Я повторюсь, что я немножко удивлена, что мы начинаем говорить только сейчас, когда проблема назрела достаточно давно, здорово, что мы об этом говорим. И опять-таки практика международная показывает, что все операционные проблемы решаемы. То есть, по сути, если мы сделаем хорошую законодательную базу и все будем это хотеть так же, как хочу я, то всё получится.

Председательствующий. Спасибо большое. Спасибо, Ольга Юрьевна. Как раз работаем над этим. И чтобы тоже снять часть вопросов, которые звучали, и нам задают по поводу готовности банков, у нас Иван Валерьевич Осколков, управляющий директор Сбербанка, здесь присутствует.

Пожалуйста, Иван Валерьевич, вам слово. Если можно, коротко о том, как же Сбербанк готовится, а, может, уже готов к этой деятельности. Пожалуйста.

Осколков И.В. Добрый вечер, уважаемые коллеги!

Спасибо, Николай Петрович, и за приглашение, и на самом деле за доклад ваш сегодняшний, и за работу, которая проделана. Мы от представителей финансового сектора, от банков в данном случае должны подчеркнуть такую всеобъемлемость этой работы, то, что были учтены действительно миллионы нюансов. И вот продукт, который получается на выходе, он действительно, мы очень верим в том, что он качественный.

Теперь по поводу готовности несколько слов. Да, к схеме, мы, собственно, подтверждали это в предварительном порядке. К схеме мы готовы, у нас в пилотном режиме уже запущено в производство всё, в четырёх территориальных банках активно эксплуатируется пилот. Порядка полутора

тысяч квартир уже в схеме со эскроу-счетами. То есть, в общем, с точки зрения вхождения банков в схему проблем мы не видим.

Разве что вот, если сделать небольшое преломление, я не задержку надолго, преломление, с учетом последнего текста, да, мы некоторые проблемы все-таки увидели. И в частности, наверное, хотелось бы сказать, там есть технические моменты, важные, но мы о них отдельно напишем, сейчас не буду упоминать. Думаю, что их можно легко поправить еще пока, да.

А есть момент со старыми проектами, где нужно будет включать надзорную, по сути, схему с запретом платежей, но, как вы сказали, информационную. Вот здесь технологически для банка это будет не просто с 1 июля взять и запустить. Вот я бы хотел это отметить. Не знаю, как другие коллеги в других банках, что скажут, но для нас это работа с информационной системой. И хотелось бы здесь, может быть, немножко как-то или уточнить формулировку или дать дополнение в порядке... ну, пока не успели, позавчера получили текст, не успели адекватно отреагировать с готовым решением. Но мы безусловно с ним вернемся.

А отметить из очень важных хотел бы какой момент? Вот у нас на сегодня работает такая схема, мы видим, вообще, в этом серую некую зону между моментом ввода в эксплуатацию объекта и регистрацией права собственности. Это иногда три, иногда четыре месяца, в зависимости и от субъекта, и от количества квартир, которые в доме, введенном в эксплуатацию, регистрируются, здесь велика роль и Росреестра в этом вопросе. Дело всё в том, что на сегодняшний день по факту, мы просто знаем эти кейсы, заключаются старые, обычные, приевшиеся, может быть, предварительные договоры, да, и квартиры, по сути, в домах, введенных в эксплуатацию, продаются по предварительным договорам купли-продажи. О чем это говорит, особенно сейчас, когда у нас деятельность застройщика не эксклюзивная? Это говорит, в общем-то, о том, что мы имеем те же самые риски, с которыми мы, по сути, боремся и выстроили здесь огромную схему, и ограничили во многом застройщиков. Да, вот пытаемся их с одной стороны зажать, а с другой стороны... да, и в новом тексте, который мы видим сейчас, мы видим, по сути, легализацию этой схемы. То есть там есть норма, которая делает законной абсолютно вот такую вот продажу с момента ввода в эксплуатацию машино-места помещений, мы читаем это, как и жилых помещений в том числе. Надо с этим что-то делать.

Мы со стороны банка видим в этом проблему, понятно, потому что до момента ввода в эксплуатацию, понятно, есть залог. С момента регистрации теоретически есть залог. Если всё нормально, все добропорядочные, честные. А вот в этой зоне не понятно, что происходит. Но одна беда, что мы видим в этом проблему. На самом деле это проблема граждан, проблема покупателей, потому что, что может произойти с застройщиком, с любым абсолютно вот за этот период, это три-четыре месяца? Граждане, понятно, что застройщик говорит

гражданину. Он говорит: вот дом, вот квартира, вот включи, дом введен в эксплуатацию, заезжайте, лифты работают, начинайте ремонт. Потом у вас никак не заберешь, да, но право собственности-то не зарегистрировано. Это же чистой воды блеф со стороны застройщика.

Опять же нет готового решения на тему того, как можно было бы конструкцию выстроить. Нам-то важно, мы видим до момента ввода в эксплуатацию, регистрацию ДДУ, и понимаем, что там происходит, и можно обременять, можно не обременять, да, в зависимости от договоренности с застройщиком. Но вот в этой зоне мы ничего не видим. Взаимоотношение застройщика и гражданина продолжаются, и более того, фиксируются в законе их легальность сейчас, да, вот в последней редакции.

Я больше ничего не буду говорить, чтобы время не...

Председательствующий. Спасибо большое.

На самом деле, что касается вот тех рисков, о которых вы говорили, надо обратить внимание на те вопросы, которые сейчас прописаны в части взаимодействия в единой информационной системе жилищного строительства. Там очень четко мы прописали вопросы взаимодействия с Росреестром. Поэтому, я думаю, Александр Альбертович сейчас еще прокомментирует эту ситуацию.

Еще хотели что-то сказать?

_____. Здесь нет Росреестра вот в этой части, когда предварительно договор заключается, он не регистрируется в Росреестре.

Председательствующий. Только не вводите в заблуждение всех присутствующих, потому что предварительных договоров никаких нет. Это предварительный договор, это абсолютно незаконная схема, которая работала когда-то и сейчас никто не имеет права их в принципе...

_____. Вот сейчас она есть по факту. То есть у нас есть такие кейсы, да, когда дом введен в эксплуатацию, я, о чем говорю? Уже ДДУ не регистрируешь, а право собственности на застройщика еще не зарегистрировано, потому что он только ввел в эксплуатацию, только подал документы и ему говорит Росреестр: три месяца на твой объем квартир. И вот эти три месяца он продолжает продавать квартиры, продолжает, привлекая деньги и заключая, так называемые предварительные договоры.

Председательствующий. Ну, как раз сейчас это будет невозможно.

Пожалуйста, Александр...

_____. (Не слышно).

_____. Да, да. Это будущие вещи, так называемые, это законно абсолютно, но застройщик с гражданином играет в ту же игру, за которую мы пишем этот закон.

_____. Сейчас подождите, это какая-то схема, честно говоря, вот насколько мы ее поняли сейчас, обсудили. Значит, привлечение средств граждан

на стадии строительства возможно только по 214 закону, только по 214 закону. Какие-то иные формы, суррогаты, которые придумали, это незаконная схема.

_____ . (Не слышно).

Председательствующий. Смотрите, коллеги, давайте я объясню. Мы просто говорим о разных вещах. Вот когда речь идет о долевом строительстве, да, участии человека в строительстве, тогда речь идет о договорах долевого участия и этот вопрос, он полностью прописан, он является абсолютно прозрачным. Если сдано в эксплуатацию уже все, точно, то понимаете, этот вопрос, который вот продавать воздух, это по определению незаконно. И если Сбербанк сталкивается с такими фактами, то я прям рекомендую коллегам сразу в прокуратуру сообщать об этой ситуации. Потому что, ну, вот представьте себе, если у меня есть какая-то вещь, да, я ее нашел, но она неизвестно, моя, не моя, я ее продают, это незаконно. Если людям, извините, продают незаконно какие-то там, я не знаю, какие-то площади или еще что-то в этом духе, то это уголовное преступление. И если вот такие схемы, да, о которых вы говорите, никакие договора предварительного участия или еще что-то, мы разбираем огромное количество в рабочей группе таких историй. Вот каждая такая история, мы отправляем в следственные органы или в прокуратуру. Действительно, есть очень много преступлений в этой сфере, да. И очень важно, мне кажется, вести и мы говорили с министерством, и с АИЖК, очень важно нам, помимо всего прочего, вести очень серьезную информационную работу. Потому что никто сейчас, извините, не застрахован от того, чтобы где-нибудь в переходе не поймают и не скажут: слышь, хочешь, рядом с Кремлем строится такой замечательный дом, вот тебе сертификат, стоит столько-то, да, в подворотне подпиши здесь и отдай деньги. Это не долевое участие. И это не является предметом регулирования этого закона. Это уже, ну, уголовная история, да, там, и так далее, и так далее.

Никита Евгеньевич, хотите добавить?

Сташин Н.Е. Да, я, если можно, коротко.

Председательствующий. Заместитель министра строительства Никита Евгеньевич Сташин.

Сташин Н.Е. Да, по поводу того, что продается после ввода и до получения собственности. Второй раз нельзя продать, если там было обременение по ДДУ, там есть запись в Росреестре. А Сбербанк, никакой банк не может выдать ипотеку на преддоговор, даже если это законно. Невозможно выдать. А причем вы видите, послушайте, вы видите, как банк, то, что залог, право залога, вам нужно что-то видеть. Это может происходить только при договоре купли-продажи для вас, как для банка. Всё. Другие схемы невозможны, хоть и законны, вы их и не увидите никогда. Потому что нет предмета вашего взаимодействия ни с застройщиком, ни с гражданином.

Председательствующий. Но тем не менее опыт работы Сбербанка с такими сделками, он сам по себе очень интересен, давайте мы его изучим, в том

числе и с привлечением, может быть, я не знаю, специалистов из прокуратуры, которые смогут нам в этом разобраться.

Михаил Владимирович Кузьмин, пожалуйста, депутат Государственной Думы, заместитель председателя Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

Михаил Владимирович, пожалуйста.

Кузьмин М.В. Очень приятно, что в преддверии достаточно такого серьезно документа, закона, правила о нашей жизни мы сегодня рассматриваем его на парламентских слушаниях, причем это очередная, Владимир Владимирович, наша встреча.

Вообще практика нашего комитета, мы достаточно серьезно, Николай Петрович готовит, вычищая как бы все позиции. И я как бы полемика, которая прозвучала из уст представителей Сберегательного банка, мне, кстати, понравилось это. Потому что на всех предыдущих встречах, вроде как готовность, полное понимание, а сегодня, оказывается, всколыхнуло, потому что вот оно 1 июля приближается, здесь и нужно отрабатывать. Я представляю Ставрополье. Как раз то Ставрополье, о котором говорил Владимир Вольфович Жириновский, о нашем губернаторе. Надо сказать, что мнение, правда, у жителей несколько иное, чем у Владимира Вольфовича и, кстати, это мнение подтвердил (мнение жителей) и Президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин, если внимательно смотреть и понимать, о чем там речь идет.

Поэтому, отрабатывая те позиции, у нас времени очень немного будет, вот наш региональный банк Сберегательный банк Северного Кавказа готовность, ну, она близкая к нулевой. Понимаете? То есть начинать отрабатывать с ними, ну, есть проблемы, и проблемы при действии этого закона, они возникнут. У застройщика вариантов нет. Уже закон всё, он определяет порядок дальнейшей жизни. И проблем больше возникнет как раз к структуре, обеспечивающей, к структуре банковской сферы.

Поэтому, уважаемый Владимир Владимирович, я бы вот здесь, конечно, достаточно тщательно при старте нашей позиции, о чем говорили коллеги из области, депутатский корпус, на старте этой позиции очень внимательно мониторить эту ситуацию, прямо, может быть, группу создать, определяя отношение каждого. Дольщик, застройщик и особенно банк. И особенно банк, потому что там огромное техническое обеспечение. И лишь мониторя это в тестовом режиме, мы поддержим, и поддержим и морально, и психологически, и поддержим наш строительный комплекс. Мы приехали сюда группа, у нас крупнейшие застройщики Ставропольского края, здесь сидят, также переживая. Готовность внутренняя есть, но мы переживаем, а как это сработает вот этот мощнейший механизм? А как же нам не подвести те поручения, которые есть на сегодняшний день?

Поэтому рассчитываем сегодня и на министерство, на вашу замечательную энергию, она чувствуется, вы глубоко понимаете суть вопроса, Владимир Владимирович. Никита Евгеньевич, который в этой теме вместе с нами проходил, так сказать, все вот эти вот первичные наши шаги. Поэтому мы рассчитываем, конечно, на внимательный, прежде всего, порядок мониторинга, порядок анализа и поддержки на первичном этапе. А, может быть, выбрать какие-то территории, показательное сделать. И разделить две части, завершаю, разделить две части. А что же сделать, абсолютно правильно задавали вопрос выступающие, а что же сделать те, которые уже сформированы и есть, те, которые стоят с плакатами, те, которые в ожидании многолетнем уже находятся на территориях, уже обманутые дольщики, что с ними быть? Давайте выработаем механизм.

Владимир Владимирович Президент Российской Федерации сегодня обозначил, вот давайте я прослежу за этой территорией, прослежу за этой территорией. Не хватит Президента Российской Федерации на наши все территории, на всех обманутых дольщиков. Давайте отдельно выделим, прежде всего, нам информационно, ведь они понимаю, вот даже сегодняшняя наша встреча, они прекрасно понимают о дольщиках идет речь (понимаете?), и вот они здесь, мы их опять всколыхнули. Давайте мы поделим информационно, что, дорогие мои, это нынешний день, а то, что вчерашний, мы приступили к порядку, мы приступили со здравым пониманием, с озабоченностью всего нашего российского населения.

И еще, завершая. Вот замечательная рыжеволосая женщина, я извиняюсь, у вас что-то там с ...связно, очень такое симпатичное название. Вы говорите: "Я удивлена, что мы только что приступили к рассмотрению такой задачи". Я вам хочу сказать, такой философ Демокрит 450 лет до нашей эры, он сказал следующую фразу: "Законы не нужны, как хорошим людям, так и плохим", и развивая далее 460 лет до нашей эры о законах. Мы с вами живём в формировании наших правил жизни, законов, тех, которые отвечают интересам нашего населения, не очень много. Мы молодое государство, но у нас же энергии в ваших глазах, у нас же энергии сколько. Чтобы мы своей энергией не наломали дров, чтобы мы качественно, вот как сегодняшняя наша встреча, качественно так вот шли по всем позициям. И всё у нас получится. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое, Михаил Владимирович. Действительно, что касается мониторинга ситуации, мы вот сейчас с Владимиром Владимировичем обменялись, что нам, конечно, нужно будет внимательно смотреть и на площадке комитета в том числе, и совместно с Центробанком, и с Минстроем, и с Думой Российской Федерации, может быть, взять какие-то такие кейсы, чтобы действительно проследить, как всё это работает.

Коллеги, я хотел, во-первых, поблагодарить и министра, и всех вас за такую работу, которую мы проделали за вот эти последние год-полтора даже.

Надо сказать, что это действительно, наверное, крупнейшая реформа рынка жилищного строительства за последние 25 лет. И она бы не произошла, если бы не очень такие решительные, принципиальные и очень выверенные стратегические решения, которые принял наш президент Владимир Владимирович Путин. Поэтому я думаю, что мы должны смотреть, какие у нас есть риски, оперативно реагировать на подобные вывозы. Но тем не менее двигаться вперёд.

Коллеги, спасибо большое, я думаю, что мы ещё не раз вернёмся к этой теме, но закон принимать надо. Спасибо.