

С Т Е Н О Г Р А М М А
парламентских слушаний Комитета Государственной Думы
по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
на тему: "Реформирование системы долевого строительства:
приоритетные задачи на 2019 год"

Здание Государственной Думы. Зал 830.
30 мая 2019 года. 16 часов.

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

Председательствующий. Я всех приветствую, коллеги!

Действительно у нас сегодня очень такая жесткая повестка на заседании Государственной Думы, очень много вопросов. Но тем не менее я думаю, что люди будут и приходить, и уходить, и сейчас только что большое было совещание у Виталия Леонтьевича Мутко, как раз мы обсуждали вопросы, связанные с подготовкой ко второму чтению нашего законопроекта.

Но давайте мы начнем, потому что задача у нас такая очень важная. Дело в том, что, как вы знаете, работа предыдущих двух лет, она проделана, конечно, немалая, и у нас основная задача была на самом старте, это, прежде всего, увести людей от рисков, которые присутствовали на протяжении многих лет уже в долевом строительстве, и прекратить это вот появление огромного потока обманутых дольщиков. Я считаю, что нам это удалось, и те решения, которые были приняты и благодаря президенту нашей страны, и работе совместной, такой слаженной работе с правительством, они привели к тому, что с 1 июля у нас становится обязательной в том числе модель, новая модель финансирования долевого строительства, которая использует эскроу-счета.

Понятно, что такая глобальная реформа, представьте, одна из ведущих отраслей вообще экономики, ее вот так вот на ходу развернуть и поставить на новые рельсы очень сложно. И, конечно, здесь требуется и время, и очень такая серьезная работа по мониторингу тех изменений, которые уже, соответственно, вступают в силу, и эта работа ведется. Я здесь благодарен и всем моим коллегам, которые совместно работают в межфракционной рабочей группе, посвященной как раз всем вопросам, связанным с долевым строительством, присутствуют там представители всех фракций, и представители инициативных групп обманутых дольщиков, и представители ДОМ.РФ, Минстроя, и это вот такая совместная работа позволяет нам не только генерить что-то такое на будущее, но и мониторить, что происходит.

Теперь, когда такая реформа уже, в общем-то, в основном она сформировалась, у нас ведь есть еще очень серьезная задача – это убрать все последствия этих долгих лет, когда были правила, которые позволяли практически делать всё. И мы прекрасно понимаем, что здесь мы говорим не обо всех застройщиках, но целые группы авантюристов и мошенников, которые могли работать на этом рынке и были допущены на этот рынок, они, в общем-то, существенно подорвали и репутацию всей отрасли и не только в глаза людей. Мы прекрасно знаем, что когда мы только-только начинали эту реформу, мы разговаривали с застройщиками, которые говорили, что банки им дают под 20-25 процентов годовых деньги, а меньше не дают. И это проблема, которая привела, в общем-то, в совокупности со многими, конечно, факторами, но и к снижению темпов строительства.

Что мы сегодня обсудим, я предлагаю обсудить. Как я уже говорил, тот законопроект, который сейчас внесен и принят в первом чтении, он, прежде всего, направлен на достройку проблемных объектов. Мы вводим возможность регионам создавать свои специализированные фонды, которые будут специально созданы для достройки проблемных объектов. Мы даем возможность это делать не только с участием бюджета регионов, но и эти фонды смогут привлекать иные средства, реализовывать договоры долевого участия.

Мы с вами говорим о том, чтобы вот этот процесс, он был полностью подконтрольный. В этой связи в законопроекте мы даем дополнительные полномочия публично-правовой компании – "Фонду защиты прав участников долевого строительства". Мы пытаемся как раз разрешить огромные проблемы, которые связаны с деятельностью арбитражных управляющих на этом рынке. Потому что мы с вами прекрасно все знаем, что огромное количество вот таких печально известных историй, связанных с обманутыми дольщиками, это, в общем-то, деятельность арбитражных управляющих, которые преследовали свои интересы, задача которых в этих интересах была там как можно дольше вести это банкротное дело. И мы сейчас прекрасно знаем с вами примеры, когда эти банкротные дела тянутся годами и люди вообще не знают, что будет дальше.

Мы в этой связи предлагаем дать возможность ДОМ.РФ вмешиваться вот в такие дела старые, дать им возможность участвовать как сторона в делах о банкротстве вне зависимости от того, это объект, который застрахован в фонде или это старый объект, потому что задача у нас только одна – чтобы у нас не осталось вот таких проблемных объектов вне зависимости от того, это старые объекты или недавно созданные, но тем не менее мы должны всё, в конце концов, достроить и все обманутые дольщики должны получить свои квартиры, за которые они заплатили.

В этом законопроекте мы разрешаем, в конце концов, проблему двойных продаж – то, что мы много говорили, и много чего другого. Я думаю, что вы все, раз пришли сюда, в курсе, знаете и смотрели и публикации различные на эту

тему. Но вот сейчас при подготовке законопроекта ко второму чтению нам нужно с вами послушать разные стороны и принять решение, услышать какие-то пожелания по доработке этого законопроекта.

Вот только что, как я уже говорил, мы были на совещании у Виталия Леонтьевича Мутко, тоже как раз обсуждали различные противоречия, которые сейчас возникают. И очень важно вот именно на этом этапе послушать вас, ваши советы, ваше мнение для того, чтобы по максимуму учесть вот такие пожелания при доработке ко второму чтению.

Я предлагаю тогда приступить. Мы давайте с вами, так как пока у нас представитель Минстроя, так сказать, в пути находится, я бы попросил вот с краткой информацией о ситуации сначала выступить Алексея Викторовича Ниденса – заместителя генерального директора публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства" и Ольгу Васильевну Полякову – заместителя председателя Банка России. Потому что сейчас банковское сообщество становится такой абсолютно равноправной стороной в долевом строительстве и вообще на рынке строительства жилья, поэтому тоже нам вот такую вводную, какая сейчас ситуация, она будет очень важна. А после этого мы посмотрим, давайте, у нас здесь присутствуют и застройщики, у коллег-депутатов есть свои пожелания, тогда заслушаем, обменяемся какими-то мнениями.

Алексей Викторович, пожалуйста, вам слово.

Ниденс А.В. Спасибо, Николай Петрович.

Здравствуйте, коллеги! Да, в двух словах расскажу про текущую ситуацию с Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства.

На сегодня те отчисления, которые делает компании-застройщики, на сегодня, вы знаете, что с декабря прошлого года по всем договорам долевого участия идут отчисления в фонд, это 1,2 процента. Таких отчислений сгенерировано сегодня в фонд порядка 22 миллиардов рублей. С одной стороны, цифра значительная, а с другой стороны, мы понимаем, что те накопленные объемы проблем, о которых сейчас говорилось, они, конечно, по своему объему значительно превышают вот те объемы, которые мы сегодня фонд, собственно, смог аккумулировать. При этом уже на сегодня у фонда есть наработанная практика по работе. И мы, соответственно, тоже, делясь своим опытом, и вносили предложения через Минстрой Российской Федерации по внесению там каких-то дополнений в федеральные законы.

Соответственно, у нас получается следующее, что вот те изменения, про которые сейчас, Николай Петрович, вы сказали, очень востребованы. Это касается и темы, работы с арбитражными управляющими, потому что сегодня мы действительно видим проблематику, что, если не дать право Фонду защиты прав граждан входить в процессы, то их реализация и последующая защита прав граждан может затянуться на неопределенное время, поэтому в принципе

поддерживаем такую инициативу и готовы будем её реализовать в случае принятия соответствующего закона.

Далее очень важный, наверное, аспект, это, так как, в принципе, меняется вся отрасль, это последовательный и постоянный сбор информации в целом о состоянии отрасли.

Уже полтора года работает единая информационная система, достаточно большой объём информации в ней аккумулирован. Это создан единый реестр застройщиков, это 4 тысячи 300 строительных организаций. Это информация о 14 тысячах с половиной строящихся домов. Это у нас 123 с половиной миллиона квадратных метров. То есть практически по этому объёму в системе сосредоточена вся базовая информация.

Но при этом мы тоже видим возможность и целесообразность более напитывать систему информации для того, чтобы как раз в переходный период иметь возможность, оперативно собирая информацию дополнительную, как раз и органам управления, и федеральным министерства, во-первых, оценивать, как быстро идут изменения, насколько они соответствуют тем планам и ожиданиям, которые закладывались, и при необходимости, чтобы можно было принимать какие-то управленческие решения.

При этом система развивается, например, направление, если говорить про счета эскроу, будут разработаны и сейчас внедряются уже, это инструментарии для банка по расчёту как раз уровня рисков при оценке тех или иных строительных проектов. Это необходимый инструментарий для того, чтобы можно было запросить продукты гарантирования у ДОМ.РФ. Ну и по ряду других направлений.

Плюс сейчас мы завершаем работу по тем изменениям, которые были приняты в декабрьскую сессию, да, это интеграция с ЕГРЗ, интеграция по получению, например, проектной документации, потому что это тоже очень важно, когда речь идёт, например, про достройку проблемных объектов, чтобы можно было своевременно получить проектный документ, и как можно оперативнее приступить к достройке.

Если говорить в части вот защиты прав граждан путём достроя и выплаты компенсаций, здесь обратили внимание тоже вот и на эти правки, которые были внесены, в том числе предусматривающие выплаты компенсаций дольщикам в случае невозможности либо нецелесообразности завершения строительства, мы считаем, что это тоже правильная и нужная мера, которая позволит по части объектов достаточно оперативно снять напряжённость, и помочь людям, получив компенсацию, вложить денежные средства на приобретение там иного жилья.

Если говорить про строительство, то как раз ряд норм, которые предполагаются новые, тоже позволят застройщику, как дочерней компании фонда, так и тем фондам, которые будут создаваться в регионах, быстрее проходить вот все процедуры арбитража для того, чтобы этот процесс занимал,

если сейчас он занимает от девяти месяцев до года, это оптимистичный сценарий, то в случае принятия этих правок, которые предлагаются, по нашим оценкам, эти сроки могут сократиться до шести-девяти месяцев. Это на три-четыре месяца плюсом к тому, чтобы быстрее начать достраивать объекты.

Поэтому в целом считаем, что очень востребованные и своевременные правки. Поэтому, со своей стороны, конечно, их поддерживаем.

Председательствующий. Спасибо большое, Вы знаете, я хотел бы задать вопрос, наверное, многих здесь волнует. Мы предложили, и мы с вами обсуждали этот вопрос данные вот этих "дорожных карт", которые есть в регионах, и которые по факту мы видим, что они слабо у нас работают, сделать их всё-таки официальными, дать им такой статус. И мы внесли (и, соответственно, сейчас принято уже в первом чтении), что реестр проблемных объектов, он будет вестись непосредственно в единой информационной системе, что он будет, вот этот план урегулирования будет подписан губернаторами, что мы вводим обязательства всех надзорных органов предоставлять данные в этот реестр. И самое главное, что это будет, в конце концов, абсолютно публично.

И мы дополнительно просто, кто не знает, мы дополнительно предложили норму, согласно которой вот эта очередь при банкротных делах, она будет формироваться не путём вот заявки, вот пришёл человек, заявился, тогда он в этом деле о банкротстве или нет, а что будет формироваться сразу реестр из перечня, который у нас в Росреестре зарегистрирован как собственники. Да, да, да.

В этой связи, вопрос. Алексей Викторович, сколько потребуется времени, я надеюсь, что мы в ближайшее время примем этот закон, для того, чтобы сформировать вот эти реестры недобросовестных и, соответственно, чтобы люди все видели у нас, как, что?

Ниденс А.В. Мы как оператор информационной системы уже начали проводить вместе с Минстроем предварительно эту работу. То есть на сегодня уже в закрытой части информационной системы у нас собрана информация как раз по всем объектам, домам, по которым идёт остановка строительства фактическая. Таких домов на сегодня 2028, по ним собрана достаточно полная информация, она доступна на сегодня как субъектам, так и Министерству строительства.

Далее. Мы как раз после вступления в силу федерального закона, предполагаем, несколько доработав информационную систему (я думаю, что займёт это порядка там двух-трёх месяцев максимум), сделать эти данные абсолютно публичными, и, более того, связать их с теми "дорожными картами", которые сейчас ведут субъекты, для того чтобы у граждан появилась информация вот по каждому дому, по каждому застройщику, который там допустил срыв сроков, информацию о том, какие мероприятия предполагается провести, и в какие сроки они будут реализованы.

Плюс, как раз вот та норма, которая была, вступила в силу в прошлом году, по которой действительно Росреестр должен отгружать значительный объём данных в единую информационную систему, после этого вышло постановление по порядку взаимодействия, которое вступило в силу как раз вот буквально позавчера, 28 мая, вот по этому постановлению мы ожидаем, что Росреестр начнёт отгружать в систему данных, в том числе по договорам долевого участия, и мы тогда действительно, не запрашивая субъекты, не собирая заявления от граждан, будем точно обладать информацией о том, сколько дольщиков, на какие объекты, это могут быть не только жилые помещения. И эту информацию тоже можем консолидировать, обрабатывать и предоставлять там всем заинтересованным сторонам.

Поэтому к этой работе абсолютно готовы.

Председательствующий. Спасибо.

Я хочу обратить внимание, что это мы как раз вот эти нормы, которые вот сейчас мы вносим в законодательство, это как раз плод работы нашей группы совместно, мы об этом говорили. И, собственно, то, что вот сейчас вот этот критерий проблемности – это именно срок, будет нарушение, вернее, срока сдачи в эксплуатацию, это как раз то, к чему мы стремились.

Спасибо большое, Алексей Викторович.

Ольга Васильевна, к вам вопрос. Мы действительно сейчас видим абсолютно изменённую картину рынка, потому что теперь без банковского сообщества в принципе никакие обсуждения невозможны. Было очень много и до сих пор остаётся очень много опасений относительно того, что банки вообще в принципе не справятся, да и не захотят, может быть, да, или это будет там слишком какие-то условия такие. Действительно эти опасения остаются, особенно в части там регионального присутствия. Что сейчас происходит? И вот какие вы видите сейчас там плюсы-минусы или необходимость доработки закона вот так, как сейчас есть такая возможность? Пожалуйста.

Полякова О.В. Спасибо, Николай Петрович.

Действительно сейчас становится очень важным вопросы готовности банковского сектора к переходу на проектное финансирование.

С нашей точки зрения, это абсолютно правильно, банки будут выполнять свою функцию, которую они должны выполнять, это функция финансового посредника, кредитования экономики.

И, помимо этого, закон, конечно, решает и вопрос самый главный, от которого мы с вами отталкивались, когда вносили первоначально изменения в 214-й закон, это защита интересов наших граждан, которые инвестируют в строительство жилья.

Итак, в каком состоянии находится сейчас наша банковская система и в частности та часть банковского сектора, которая у нас на сегодняшний день называется уполномоченными банками, банками, которые должны работать с застройщиками, открывать счета застройщикам, счета эскроу для физических

лиц, и в принципе эти же банки могут осуществлять кредитование нашего строительного сектора.

Я напомним, что были установлены определенные критерии – это наличие рейтинга у банков не ниже, чем A Minus. На сегодняшний день таких банков у нас 63 и по этому критерию, соответственно, банки попадали в список уполномоченных банков. Было обращение со стороны строительного сектора и в принципе оно было поддержано и правительством, и нами с определенными поправками. Список расширен, постановление недавно утверждено было, список расширен почти на 30 банков, это банки, у которых на сегодняшний день рейтинг triple B minus. Ну здесь мы, поскольку отвечаем за финансовое состояние всего банковского сектора и его финансовое здоровье, вынуждены были ограничить определенным размером – 20 процентов от капитала, дабы, соответственно, не дать возможность риска концентрации на одну отрасль таких некрупных банков. Речь идет именно о банках с рейтингом triple B minus, каким-то образом сыграть с ними, в общем-то, будем говорить так, не очень злую шутку – в общем, вот так.

Поэтому на сегодняшний день после утверждения вот этого постановления банков будет почти 100. Далеко не все банки из этого списка в своей бизнес-модели имеют, так скажем, заинтересованность кредитовать строительный сектор, но большая половина нам сказала да, мы готовы кредитовать строительный сектор. И, соответственно, даже эта большая половина на сегодняшний день обладает достаточным объемом капитала для того, чтобы финансировать строительный сектор в тех необходимых объемах, которые указаны в паспорте национального проекта. А это, я напомним, увеличение кредитования, соответственно, строительного сектора почти в десять раз. То есть на сегодняшний день строительный сектор кредитруется в банковской системе не более чем на 700 миллиардов, имея задолженность, а увеличение этого объема должно достичь почти, по-моему, 6,5 триллиона, если я не ошибаюсь, то есть строительство 120 миллионов квадратных метров, оно должно быть покрыто финансированием на 6,5 триллиона. Так вот эта цифра, она вполне покрываемая достаточностью капитала на сегодняшний день именно той части банковского сектора, еще раз подчеркну, который из списка уполномоченных заявил о своей готовности работать со строительным сектором.

Сейчас уже мы видим, что механизм начинает работать, застройщики обращаются в банки с заявками, наверное, не с той интенсивностью, с которой хотелось бы Минстрою и, соответственно, всем нам присутствующим здесь. Но с вашей помощью и соответственно с Минстроем мы постоянно проводим совещания с застройщиками, объясняя, что необходимо заранее, не дожидаясь 1 июля, обращаться в банки со своими заявками, заявками получения проектного финансирования. Даже если вы получите отказ, то, по крайней мере, у вас будет

время на то, чтобы определиться соответственно, как вы дальше будете достраивать объект жилой недвижимости.

Статистика. На сегодняшний день застройщики обратились в 17 уполномоченных банков, подав заявки в объеме 1337. Если мы посмотрим на региональный разрез, то это 72 субъекта Российской Федерации, то есть практически все субъекты Российской Федерации, в которых на сегодняшний день строятся какие-либо объекты жилой недвижимости, у них присутствуют застройщики, которые решились-таки подать заявки в банки на получение проектного финансирования.

Мы обладаем статистикой, которую нам дает Министерство строительства с учетом вот определения переходного периода, его продолжения, что некоторые застройщики, у которых объекты на 30 процентов будут готовы, смогут и дальше финансировать за счет средств дольщиков это.

И если мы сравним количество заявок, поступивших сейчас в банки, с этой статистикой... А она нам говорит о следующем, что на сегодняшний день строится всего порядка где-то 10 с небольшим тысяч проектов, и 5821 проект – это те проекты, которые попадают под 30-процентную готовность. Я ещё раз повторяю, мы оперируем данными Минстроя. Оставшаяся часть, а это 4 тысячи 227 проектов, – это те, которые, вероятно, будут финансироваться за счёт кредитов, получаемых в банках. Вот это количество заявок, о котором я уже сказала, – 1 тысяча 337, составляет почти 30 процентов от общего количества этих проектов. Хорошо это или плохо? Ну, наверное, сейчас сложно говорить, но, по крайней мере, в общем, на сегодняшний день статистика нам свидетельствует именно об этом.

Если говорить в разрезе регионов, то, конечно, Москва и Московская область – это лидеры по подаче заявок. Ну, я уже сказала, что практически во всех 72... Ну, 72 субъекта Федерации, и подано разное количество заявок.

Уже кредитные организации одобрили некоторые заявки и заключили 75 кредитных договоров на общую сумму – 52,7 миллиарда. И уже открыто 2700... Да, 2705 счетов эскроу, на которых аккумулировано 8 миллиардов 200 миллионов рублей, которые разместили соответственно наши люди, приобретшие эти кредиты.

То есть в общей сложности на сегодняшний день почти 60 миллиардов за счёт счетов эскроу, и, соответственно, за счёт кредитов, которые предоставлены. Это средства, которые либо направлены уже в виде кредитов, либо будут использованы, когда счета эскроу будут раскрыты. Значит, они уже по новой схеме, эти денежные средства, работают на создание объектов жилой недвижимости.

Опять-таки много это или мало? Сейчас, наверное, рано об этом говорить. Но процесс, конечно, требует активизации – это, безусловно. Поскольку 1 июля приближается, и мы с вами помним все прекрасно, что, ну, эта норма – доведение до определённой готовности, она, в общем-то, не бесконечная.

Президент поставил задачу, чтобы у нас всё-таки основным источником финансирования строительства объектов жилой недвижимости были именно соответственно кредиты наших банков, ну, либо собственные средства застройщиков, если таковые на сегодняшний день у них имеются.

Что может быть, с нашей точки зрения, сдерживающим фактором при получении застройщиками кредитов в банках?

Ну, в первую очередь, это, конечно, плохая репутация застройщика. Это случаи не доведения объекта до готовности либо длительного затягивания сроков строительства.

Это опять-таки низкая эффективность самого проекта. Мы говорим в данном случае о низкой рентабельности данного проекта, когда себестоимость практически там равна продажной цене, либо, наоборот, даже она, в общем-то, превышает эту продажную стоимость. Это, конечно, в большей степени, наверное, касается регионов.

Это отсутствие какого-либо обеспечения. Потому что мы с вами понимаем, основные принципы кредитования – это всё-таки возвратность, платность и в том числе обеспеченность. Никто этого не отменял.

Ну, и, конечно же, ненадлежащее оформление проектной, разрешительной и всей другой документации, которая сопровождает весь процесс строительства.

Если говорить о сроках рассмотрения банками тех заявок, которые сейчас поступают, - а этот вопрос мы постоянно слышим и обсуждаем, мы подготовили вместе с Минстроем. Методические рекомендации, адресованные как банкам, так и застройщикам, и в этих методических... Методические рекомендации, которые предусматривают порядок взаимодействия застройщиков и банков в процессе вот подачи заявок.

И, в первую очередь, о чём говорят эти Методические рекомендации? Мы банкам настоятельно рекомендуем информацию о том, какие кредитные продукты они могут предложить на сегодняшний день застройщикам, размещать на своих сайтах, чтобы она была доступна застройщикам, чтобы она была понятна застройщикам, чтобы они уже могли сразу сориентироваться, в какой банк соответственно они готовы и заинтересованы пойти за получением этого кредита.

Мы рекомендовали рассматривать заявки в сроки не более чем 45 рабочих дней. Я хочу сказать о том, что в принципе рассмотрение заявки на получение проектного финансирования, это процесс не простой.

Что такое проектное финансирование? То есть деньги банк даёт фактически под обещание заёмщика, что он создаст этот объект, что, действительно, объект будет продан в те сроки, в которые это установлено проектной там документацией, и что он действительно получит от этого объекта те денежные потоки, которые могут быть использованы в достаточном объёме для погашения этого кредита.

Поэтому, чтобы рассмотреть этот вопрос, оценить и построить определённую финансовую модель, которая фактически на будущее проектирует денежные потоки, для этого, безусловно, требуется время. И, как правило, на сегодняшний день сроки рассмотрения такого рода заявок, это не по строительному сектору, а речь идёт вообще о проектном финансировании какого-либо другого объекта, они составляют в банковском секторе где-то от 60 до 70 рабочих дней. Это нормальная практика, поэтому 45 рабочих дней – это достаточно такой оптимальный короткий срок.

На сегодняшний день сроки рассмотрения разные. И они зависят в первую очередь от качества того пакета документов, который предоставляет застройщик. Чтобы банку не приходилось запрашивать дополнительный какой-то объём документов мы рекомендовали в своих методических рекомендациях к банкам максимально раскрывать тот перечень документов, на который должен ориентироваться застройщик, когда он, соответственно, готовит пакет документов.

Вот, пожалуй, вот это вот как раз то, что сейчас мы делаем с точки зрения улучшения взаимодействия между банками и застройщиками.

Ну, и помимо этого, наверное, нельзя не сказать о том, какие изменения были внесены в регулирование кредитных организаций. Это, фактически, шаги навстречу, так скажем, стимулирующему регулированию.

Мы внесли изменения в нашу инструкцию, которая определяет объём резервирования на возможные потери по ссудам, именно под такого рода проекты. Мы дали возможность банкам оценивать риски по таким проектам, в первую очередь ориентируясь на эффективность самого проекта, а не по классическому методу, как обычно это бывает, финансовое состояние заёмщика, да, и, соответственно, качества обслуживания долга. Потому что создание проекта оно отличается от обычного кредита, который, допустим, предприятие получает там на пополнение оборотных средств. Существенно отличается.

И, второе, что, соответственно, мы сделали. Мы установили на те кредиты, которые будут гарантированы институтом развития "ДОМ.РФ", 20-процентный риск-вес.

Это означает, что при расчёте капитала банк берёт этот кредит не со 100-процентным риском, да, а с пониженным риском 20 процентов. То есть в результате у банка высвобождается часть капитала, которую он может дальше направить на кредитование того же, соответственно, строительного сектора.

Пока мы не видим, что какие-то кредиты выдавались под поручительство нашего института развития "ДОМ.РФ", но мы надеемся, что механизм заработает и это будет стимулом для того, чтобы банки выдавали кредиты с минимальными, собственно, для них рисками и с наиболее выгодными условиями для застройщиков.

Что касается стоимости кредитов, это тоже вопрос, который постоянно звучит, да, как определяется ставка, сколько будет стоить кредит. Вы упомянули, что застройщики сказали, там 20-25 процентов им банки предлагают.

Председательствующий. Предлагали.

Полякова О.В. Предлагали.

Председательствующий. Года 2-3 назад.

Полякова О.В. Ну, наверное.

Председательствующий. С этого начиналось.

Полякова О.В. Сейчас я хочу напомнить, что средняя рыночная ставка по кредитам, выдаваемым корпоративным, да, заёмщикам, юридическим лицам она находится на уровне 12-13 процентов. И, когда застройщик приходит за кредитом в банк, естественно, банк будет предлагать ему стартовую стоимость, это рыночная ставка. Ну, дальше, по мере поступления денежных средств на счета эскроу ставка будет пересчитываться, и в зависимости от скорости поступления, соответственно, этих денежных средств на счета эскроу, конечно, ставка будет снижаться.

Мы несколько расчетов проводили с нашими банками, которые уже, ну в принципе даже не расчетов, а мы видим уже, под какие ставки банки выдают кредиты, и можем сказать, что это и 5 процентов, и 4, и 6 процентов, и в некоторых случаях даже, как ни удивительно, это 1 процент. То есть ставки очень разнообразные. Но опять-таки на это влияет и скорость поступления денежных средств на счета эскроу, это скорость продажи, соответственно, этих квартир, и наличие обеспечения адекватного у самого застройщика, и, может быть, даже в какой-то степени первоначальный взнос, который он готов внести самостоятельно на создание и строительство этого объекта.

Что касается изменений в законы, которые сейчас мы обсуждали с вами, у Виталия Леонтьевича, и сейчас продолжаем обсуждать, с нашей точки зрения, они действительно очень своевременны, особенно те изменения, которые касаются возможности межевания участков земельных, это облегчит процедуру предоставления застройщиками залогов банкам, существенно облегчит и существенно, я думаю, повлияет на скорость принятия решения банками о предоставлении кредитов.

Ну и также, с моей точки зрения, очень важное изменение, о котором вы сейчас говорили, – это введение реестра проблемных объектов. Чем больше информации будет в единой информационной системе жилищного строительства, тем лучше это будет абсолютно для всех участников этого процесса – и для банков, и для застройщиков, и для института развития, и для Центрального банка, поскольку мы потом посмотрим, а как же банки оценивали свои риски, какие источники информации они использовали, когда они оценивали риски при принятии решения о выдаче кредита.

На что хотела бы обратить внимание, и, наверное, это уже в следующие поправки должно войти. Поскольку мы расширили с вами список

уполномоченных банков и включили туда банки с рейтингом triple B minus, с нашей точки зрения необходимо прописать четкий механизм рефинансирования тех застройщиков, которые будут кредитоваться и размещать деньги на счетах эскроу в банках с такого рода рейтингом и вдруг попадающих в рейтинг более низкий. То есть когда банк выбывает из списка уполномоченных, встает вопрос, каким образом, соответственно, перемещать нужно деньги, аккумулированные на счетах эскроу, и как нужно, соответственно, рефинансировать эту задолженность.

Пожалуй, наверное, это всё.

Председательствующий. Спасибо большое, Ольга Васильевна.

Андрей Владимирович, вы хотели спросить что-то. Никита Евгеньевич.

_____. Ольга Васильевна практически все вопросы, которые избиратели задают, озвучила, только вот один остался, поэтому хотел спросить. А за обслуживание, за свои услуги эскроу-счета все равно же банк будет, помимо кредита, брать какой-то процент? И сейчас... То есть абсолютно не будет? То есть это уже точно? И никак не будет вот эту свою работу в сумму кредита включать? Правильно понимаю, Ольга Васильевна? То есть в сумму кредита это рассчитываться никак не будет за обслуживание?

Полякова О.В. Нет, не будет.

Председательствующий. Более того, у нас в законе, который мы с вами приняли, у нас это написано, что введение это бесплатно.

_____. ...про это интересовались у меня, будет ли такое.

Председательствующий. Ну, может быть, в офисах банков вода будет дороже, не знаю, это может быть. Но это действительно, и нам нужно обязательно, конечно, вы абсолютно правы в том плане, что нам нужно очень внимательно смотреть и мониторить ситуацию, чтобы не было каких-то завуалированных платежей или не нагружали людей, это я согласен.

Ольга Васильевна, спасибо. Я знаю, что у вас очень мало времени. Спасибо, что смогли к нам прийти, рассказать, но я думаю, что мы еще много... Еще вопрос? Можно один вопрос, успеете?

Пожалуйста.

_____. Спасибо, Николай Петрович.

Ольга Васильевна, чуть больше месяца прошло после нашей встречи, когда комитет по Регламенту проводил мероприятие, когда вы говорили, что лишь единицы было обращений и одобрений. Сегодня цифра совсем другая, и это радует, и говорит о том, что динамика хорошая. Но по-прежнему остается несколько моментов, позвольте, я их сейчас еще раз обозначу.

Первый. О чем переживают застройщики. Вы обозначили цифру – 6,5 триллиона, 120 тысяч квадратных метров, из расчета 50 тысяч рублей за квадратный метр. Но мы говорим же не о строительстве отдельных зданий, которые в этом году начали и закончат, что, как правило, не происходит. Как правило, цикл строительства с учетом проектирования, согласования,

выделения земельных участков, он больше, чем один год, соответственно, когда застройщик приходит, особенно если это комплексное развитие территорий, да, либо другие механизмы развития территорий, да, которые у нас сегодня предусмотрены Градкодексом. Мы говорим о строительной программе на 3, на 5 и больше лет.

И банк рассматривает ее комплексно и, соответственно, у нас вопрос рассмотрения заявки он выходит за один год и это не 6,5 триллионов, если мы умножаем на 2, на 3, на 4 года.

Вот скажите, какой все-таки... Это вопросы, которые задают застройщики, которые приходят в банки, и они с этим сталкиваются все-таки, каким образом, будет рассматриваться именно объем кредитования?

Потому что он, объем кредита, не на год, а на весь цикл строительства, как правило, это больше одного года. Это первый вопрос.

Второй вопрос, я его уже ранее поднимал.

Вы уже на нем сегодня остановились. Ценообразование, себестоимость строительства и покупательская способность сегодня в регионах – это как раз та зона, о которой вы сказали, рискованная, с рентабельностью подчистую меньше 5 процентов.

И это, к сожалению, большая часть нашей страны. Это не города-миллионники, это не Москва, не Питер, не Краснодар, не Новосибирск и не Красноярск. Но помимо этих городов у нас есть еще граждане, есть еще избиратели, и там строители не проходят.

У них моржа там полтора, два, три процента, пять в лучшем случае. Это было до изменения схемы финансирования.

Если мы сейчас налагаем новую схему, они и это теряют. Что мы будем делать с этими строителями?

Если мы говорим... да, и заключительный вопрос – это касательно ставки. Опять же он исходит от строителей. Вот те ориентиры, о которых вы сказали, которые вы озвучили, да.

Первое предложение 12 в 13, потом эскроу счет наполняется, идет снижение.

Это рекомендация? Это какая-то инструкция?

Потому что зачастую в регионах, когда застройщики приходят у нас в Сбербанк, приходят в ВТБ, приходят в Альфу, там на них смотрят с удивленными глазами и говорят: "12 процентов – вперед на мины".

Поэтому, пожалуйста, поясните, это все-таки рекомендация или это инструкция и как выстраивать отношения застройщикам региональным с банками, когда у них и рентабельность не позволяет там 15-20 процентов показать, и банк их встречает вот такими вот фразами. Спасибо большое.

Председательствующий. Пожалуйста, Ольга Васильевна.

Полякова О.В. Спасибо за вопросы. Значит, начну последовательно.

Рассмотрение заявки. Рассмотрение заявки – это не срок кредитования, это срок принятия решения о выдаче кредита.

И вот здесь мы ориентировали банки, чтобы вот с учетом того срока, который сейчас у нас есть, 1 июля, чтобы они постарались это не дольше, чем за 45 дней рассматривать.

Есть уже даже случаи, я знаю, что тот же Сбербанк, например, для себя установил планку стараться это делать за 25 дней. Я уверена, что у него это получится.

Если говорить о сроке кредита, ну, конечно все прекрасно понимают, что создание объекта жилой недвижимости, будь то это многоквартирный дом, либо, соответственно, комплексная застройка – это не один год.

И на моей памяти, я не видела не одного кредита, выданного на создание какого-то проекта на срок полгода или год. Это, как правило, кредиты на 2, на 3 года. В данном случае срок кредита должен соответствовать тому сроку, за который в проектной документации дом или, соответственно, там комплексное освоение этой территории должно быть завершено.

Если мы говорим о низкомаржинальных проектах, в основном, к сожалению, да, это касается действительно регионов, то, что мы в данном случае предприняли.

Мы провели переговоры с корпорацией МСП, поскольку в основном речь будет идти о застройщиках, относящихся как раз к этим субъектам, то есть это, скорее всего, будет малый и средний бизнес, вот.

И сейчас вносятся изменения в соответствующую "дорожную карту", и эти застройщики смогут получать кредиты в банках. И банки смогут рассчитывать на субсидирование ставки.

То есть это уже первоначально, соответственно, будет ставка не так, которую я назвала, это будет ставка там 6,5, вот как у нас сейчас, да, соответственно, происходит процесс субсидирования именно по направлению кредитования малого и среднего бизнеса. Это первое.

И второе. Я упомянула нашу инструкцию о формировании резервов на возможные потери по ссудам, и там мы тоже предусмотрели некоторые исключения для проектов, которые создаются в регионах.

Речь идёт в первую очередь о стресс-тестировании и волатильности стоимости на недвижимость. Мы знаем с вами, что стоимость на недвижимость она, в общем, достаточно подвержена изменениям в сторону увеличения, в некоторых случаях в сторону снижения. И там, соответственно, где будет такая ситуация происходить или, возможно, она будет происходить, соответственно, к этому должны быть готовы как застройщики, так и кредитные организации. Когда принимают решение о выдаче кредита, они проводят такого рода, соответственно, стресс-тестирование. Так вот для таких проектов мы возложили отличную стоимость и отличные, соответственно, темпы снижения

той стоимости и продаж по сравнению с Москвой, Московской областью и Санкт-Петербургом.

По процентной ставке. Мы не устанавливаем никаких требований банкам в отношении того, как они должны устанавливать процентную ставку. Процентная ставка – это рыночный инструмент и в принципе он должен формироваться, стоимость кредита должна формироваться, именно исходя из того, как на рынке, сколько на рынке сейчас стоят деньги. Я уже сказала, каким образом рассчитывается она, это фактически плавающая ставка, и она определяется с учетом скорости поступления денежных средств на счета эскроу и других факторов, о которых я упомянула.

Те три банка, которые вы назвали: Сбербанк, ВТБ и Альфа, они на сегодняшний день лидеры по заключению кредитов и выдаче, соответственно, уже кредитов застройщикам. И мы мониторим, в том числе ставки, я не могу сейчас раскрывать конкретно эту информацию, поскольку это является банковской тайной, но, поверьте мне, эти ставки ниже тех ставок, о которых я говорила. Поэтому я не знаю, какие застройщики и куда идут, и почему, соответственно, у них такие проблемы.

Председательствующий. Спасибо, Ольга Васильевна. Я хочу сказать, что на самом деле такие предложения банков со скользящей процентной ставкой, они не являются секретом, они являются такой открытой информацией.

И плюс, соответственно, мне очень нравится, я, пользуясь случаем, тоже, наверное, ещё раз прорекламирую вот здесь. У нас Дмитрий Александрович из ПИКа присутствует. Например, коллеги предложили для небольших региональных компаний свою франшизу, соответственно, в том числе, давая возможность пользоваться определенными благами, в том числе и при переговорах с банками, я так думаю. Так что сейчас, да, действительно, у нас появляется достаточно много разных механизмов, мы их обсудим. Ольга Васильевна, спасибо вам большое.

Я хотел бы вернуться к проблемам именно дольщиков и обманутых дольщиков, прежде всего.

Ольга Николаевна Алимова, пожалуйста, вам слово.

Алимова О.Н. Уважаемые приглашенные, уважаемые коллеги, как я говорю, наконец-то очередь дошла до меня. Когда я говорила, что я сама обманутый дольщик, мне говорили, да нет, ты же двоечница, то есть ты купила задвоенную квартиру. Тогда я могу сказать, что я отличница, я умудрилась купить запятеренную квартиру.

Поэтому очень приятно, что и о таких людях вспомнили. Но я хочу напомнить тем, кто знает эту информацию или тем, кто сейчас услышит новость. 9 апреля мы отклонили постановление, с которым выходили в Государственную Думу, фракция Коммунистической партии, мои коллеги Рашкин и Парфенов, где мы настаивали на том, чтобы была принята федеральная программа по проблемам обманутых дольщиков. Ибо по практике,

как у нас есть, была федеральная программа, есть и действует по ветхому и аварийному жилью.

Но тогда её не приняли, сказали, что будут работать в рамках "Жильё и городская среда", но очень приятно, что закон всё-таки принят. Но нас немного смущает. Одно дело, когда это федеральная программа, другое дело, когда сейчас всё будет на региональный уровень. Мы с вами прекрасно понимаем и финансовое положение регионов разное, и ситуация с обманутыми дольщиками разная. У кого-то эта ситуация просто запущена, у кого-то в начальной стадии. При этом мы сегодня как раз говорим, вроде бы и законы приняли, и поправки приняли к законам, вроде бы не должны появляться новые, но появляются и появляются новые. Либо это забытые старые, которые в своё время не информировали нас, пытались скрыть эту ситуацию, думали, это будет замалчиваться и так далее, но оно появляется.

Поэтому, когда вот в первом приближении, принесла специально закон, 117 страниц, это как на первое прочтение, в первом чтении читаешь, во втором и в третьем. На первый взгляд показалось, что он такой объемный, масса финансово-бухгалтерских каких-то терминов, то есть для простого рядового обманутого дольщика будет очень и очень сложно понять, кто же всё-таки несёт ответственность за ту финансовую составляющую, как будут тратить деньги, откуда они будут, сколько нужно вложить и так далее, так далее.

Если мы сейчас как раз говорим о том, что должно быть прозрачно. И ты открываешь, да, тебе всё видно, твой дом занесён, не занесён, сколько там появилось этих обманутых дольщиков.

И действительно говорили, что арбитражные управляющие не были заинтересованы, они тянули этот процесс. Им было интересно, как можно дольше.

Сейчас мы говорим о том, что надо сократить время. Так, подождите, а он не готов, у него нет документов. Значит, что нужно делать? Сами они стараются не искать тех обманутых дольщиков. Значит, мы друг по другу ищем – "слушай, там вот Маша была, Глаша была, слушайте, не знаете, адреса есть?". Им отправляют, и действительно официально письма отправляют по тому адресу, по которому они числились. На самом деле, они давно не живут, они снимают квартиру или же там купили ну какое-то, вот так будем условно говорить, жильё, коробку из-под холодильника, и живёт эта семья.

Поэтому, естественно, нам очень хотелось, чтобы поступали предложения не просто вот от регионов, которые тоже разные интересы, всё-таки те обманутые дольщики, общество, прочитали внимательно закон. Да, он большой, но если с карандашом пройти, и каждый найдёт для себя то, что мы, или мы упустили, или что-то, может быть, недопоняли. Поэтому нам очень важно, чтобы масса предложений этих поступала для того, чтобы у нас были возможности проработать и изучить.

Я благодарю, что "Дом.ру", который внимательно стал подходить к проблемам, он ездит в регионы и смотрит, в каком состоянии эти дома, почему вдруг не застроены или достроены, но в них проживать нельзя по каким-то причинам, потому что люди обрадовались, получили крышу над головой, неважно, есть там вода, газ, тепло, неважно, но крыша и, главное, мне отдали вот этот дом.

Поэтому здесь я, очень сложно будет признавать вот эти вот обанкроченные как бы, так сказать, дома или которые проблемные дома, потому что кто-то изображает бурную деятельность, тот строитель, и, вроде, как бы и не проблемный, видите, он уже вот тут лавочку поставил, вот тут он кран подвинул и так далее.

То есть каждый нюанс нужно внимательно отслеживать, ибо это всё зависит оттого, попал своевременно этот дом в эту программу или не попал, а отсюда затягивается.

Почему я говорю, тот дом, который семь лет простоял, завтра ему нужно будет делать экспертизу, дополнительные деньги, оттягиваются сроки и многие-многие другие нюансы, поэтому мы с вами должны это учитывать.

Я вот пробежалась, пока не нашла там по апартаментам, которые вызывают в городе Москве проблемы, да, есть там 7 квадратных метров гаражные места, да, машинно-места.

Да, мы будем вносить поправки, и мы готовы, это я вот просто пробежалась здесь, а так, конечно, готовы представить поправки, которые у нас вызвали сомнения, или явные недоработки, либо несоответствие с другими законами, о которых мы говорим. Тот же закон о банкротстве, да, там ещё попадают многие другие вопросы. Поэтому нам очень хотелось, чтобы обратили внимание, и в том числе на апартаменты.

И когда это было обсуждение у нас, в Государственной Думе, сразу возник вопрос: это у тебя единственное жильё или не единственное жильё? Готов ли субъект Российской Федерации выплатить рыночную стоимость квартиры, которую тебе определили? Хватает ли у него денег? Или будет субъект один Российской Федерации выплачивать 20 процентов по рыночной стоимости, потому что он скажет, у меня просто нет денег и даже в этом фонде, а другой получит максимум.

Один купил для продажи, как у нас, например, в Саратовской области есть, он говорит: я обманутый дольщик. Мало того, что обанкротил и не построил дома, но он ещё и скупил полдома, и теперь попадает он как обманутый дольщик.

Поэтому, для каких целей покупалось? Хотя я понимаю, что и для бизнеса люди покупают, для того чтобы исправить свою ситуацию, в том числе заработать денежные средства, потому что мы говорим и мастерские это могут быть. То есть очень много нюансов, конечно, всё с первого чтения в законе

отразить невозможно. Но очень хотелось, чтобы мы вот работали, обращая внимание на нюансы, которые не всегда заметны тем, кого не обманули.

Спасибо.

Председательствующий. Спасибо вам большое. Ну я несколько просто пояснений, предложение коллеги Рашкина, тогда было относительно госпрограммы. И оно было на самом деле вынесено уже после того, как мы по итогам "правительственного часа" с участием Владимира Владимировича Якушева мы уже отразили такое пожелание в постановлении Государственной Думы.

Поэтому здесь, можно сказать, что мы все стремимся только к одному, чтобы всё это было достроено.

И здесь самое главное и президент дал соответствующее поручение, и правительство работает над этим очень активно.

Значит, что касается вот как раз "искать Машу, Глашу искать...", вот то, что и о чём я говорил, что мы сейчас как раз предлагаем, вы абсолютно правильно говорите, не надо искать, нужно просто, чтобы автоматически, если человек уж купил там квартиру, значит, он, соответственно, автоматически признавался как участник этого банкротного процесса, как человек, который может претендовать и должен получить соответствующую компенсацию.

Алимова О.Н. Не сейчас, а это вот дальняя история, это ещё...

Председательствующий. Да. Но это вот... Ну, так сказать. Да.

И что касается – бурная деятельность на проблемных домах. Если вот просто... Действительно была такая проблема, и мы с вами её обсуждали, и на рабочей группе много мы говорили.

Мы сейчас как раз хотим, и в этом законопроекте есть, что критерий, самое главное, критерий вот этого проблемного объекта – это задержка сдачи в эксплуатацию. Вот это вот единственное.

Потому что людям-то, в общем-то, мало... не надо объяснять, почему им квартира нужна.

Алимова О.Н. Конечно.

Председательствующий. Поэтому задержали, значит, это уже проблема. А какие? В чём проблема? Это уже дело государства и соответствующих органов разбираться, это я абсолютно согласен. Ждём ваших поправок, Ольга Николаевна.

Никита Евгеньевич Стасишин к нам присоединился. Мы, так сказать, вот все вот эти 2 года практически, можно сказать, не расстаёмся, Никита Евгеньевич. Вам надо здесь кабинет обязательно, я считаю, уже пора.

Мы с вами, так сказать, обсуждали различные сценарии, как сейчас дорабатывать проект. Прежде всего, конечно, многих интересует деятельность и что предполагается, какими, так сказать, полномочиями предлагается наделить фонды, региональные фонды.

Стасишин Н.Е. Да.

Председательствующий. Мы с вами, так сказать, знаем и обращения регионов, собственно говоря, почему и предложили такую норму, но очень важно и то, что обсуждали на пленарном заседании, это контроль, контроль за деятельностью этих фондов, потому что понятно, всегда всех настораживает, как только начинает фонд, ну, всё понятно.

Вот мы как раз, так сказать, постарались прописать все исключения и ограничить, очень жёстко ограничить возможности деятельности таких фондов, но, со стороны Министерства строительства, какие вы видите, может быть, риски или не риски, каким образом вы будете контролировать, и, в конце концов, всё-таки министерство как раз отвечает, в том числе, за бюджетные все процессы. Какие сейчас есть, так сказать, движения по выделению средств для достройки и что предполагается в будущем?

Пожалуйста.

Стасишин Н.Е. Большое спасибо, Николай Петрович.

Уважаемые коллеги!

Извините, пожалуйста, что я опоздал, но не по своей вине.

Ну, вот прежде чем расскажу. Николай Петрович, мне отдельного кабинета не надо, я вот с вами в одном, мне комфортнее будет, правда.

Председательствующий. С нами. Да, хорошо. Согласен.

Стасишин Н.Е. Также и мой кабинет – ваш. Я думаю, что министр также считает, что...

Председательствующий. Это точно.

Стасишин Н.Е. Теперь относительно фондов. Вы знаете, мы, по сути, вместе с вами готовили поправки 2 года назад по поводу "Урбана", год мы смотрели, что у нас происходит с достройкой на примере "Урбана", и перед этим мы действительно смотрели, что происходит с достройкой в регионах 18 на примере "СУ-155". Сегодня мы вот с Алексеем Викторовичем в не очень приятной ситуации находимся с компанией "Реставрация" в Красноярском крае. Мы сегодня действительно видим все нюансы, которые существуют при достройке проблемных объектов в регионе. Я вот сейчас даже не говорю, является он проблемный, не является он проблемный.

Первый тезис, наверное, с которого я бы хотел начать, что мы вместе... Ну, понятно, что вместе, но в чем Минстрой убедился и что показала практика. Ни в коем случае не нужно бояться процедуры банкротства при достройке проблемных объектов, потому что то, как сегодня прописана процедура, то, как её предлагается доработать сегодня в этих поправках с учётом как раз-таки региональных фондов, которые созданы по образу и подобию компенсационного фонда долевого строительства, это направлено лишь на одно, это направлено на то, чтобы в максимально короткий срок объект незавершенного строительства в регионе был сформирован, была понятна точная стоимость достройки этого объекта, в случае невозможности

строительства – объем компенсационных средств гражданам вне зависимости от того, были или не были взносы в федеральный фонд.

А дальше механизм, который себя проявил, и мы вот буквально на прошлой неделе ввели первые дома по "Урбан Групп". То есть я сейчас говорю не о тех инициативах, которые мы там генерим, как нас иногда обвиняют, внутри Садового кольца, а я говорю о конкретных вещах, через которые мы прошли вместе вот и с Николаем Петровичем, и Алексеем Викторовичем не только как вот с председателем комитета, а еще вы там в совете фонда, поэтому...

Что у нас получается, и как это будет работать. Первые порядка 16 миллиардов рублей в весеннюю сессию уже погружены в строчку по декапитализации фонда в целях начала достройки проблемных объектов в регионах. Сегодня мы вместе с регионами ведем достаточно предметную, конкретную работу по определению тех домов, которые будут достраиваться. Достраиваться они будут следующим образом. Есть два пути. Первый путь – это с софинансированием региона, когда федеральные региональные бюджеты софинансируют достройку в зависимости либо от бюджетной обеспеченности, либо от предложений регионов. Деньги поступают в Федеральный компенсационный фонд через взнос в уставный капитал в соответствии с изменением в бюджет региональный. Дальше застройщиком в процедуре банкротства параграф 7-го становится региональный фонд.

В чем суть этих вещей? Он забирает объект, а мы техническим заказчиком и контролером от каждой копейки до последнего субподрядчика будет являться уполномоченный банк, это сегодня мы прописываем для того, чтобы ни одна копейка не пошла никуда, кроме как на достройку конкретного дома с конкретным сроком этого строительства.

Что еще очень важно? Важно то, что и банковское сопровождение, и те механизмы авансирования, и тех подрядчиков... Вот мы точно говорим и общаемся с регионами следующим образом. Нам не важно, кто достраивает, это ваша ответственность, мы не лезем в те подрядные компании, которые есть у вас в регионе. Каждый вице-губернатор, профильный губернатор знает, кто действительно может у него достроить... Я думаю, что это не специально ко мне она прилетела...

Председательствующий. Не отвлекайтесь, у нас прямая трансляция, все будут увлечены не этим.

Сташин Н.Е. Следующая очень важная вещь – все-таки помимо контроля сроков это те конкурсные управляющие, которые становятся на достройку этих проблемных объектов – то, о чем Ольга Николаевна говорила, Николай Петрович. Те конкурсные управляющие, которые сегодня аккредитованы в фонде, они все действуют в интересах достройки проблемного объекта, означает, что это в интересах граждан. Сразу конкурсное производство действительно дало первые плоды, и мы сократили сроки больше чем... ну, реально даже не на полтора, а на два года, если мы сейчас говорим о фондах.

То есть те поправки, которые Николай Петрович совместно с коллегами подготовил, действительно, мы обсуждали их вместе, мы абсолютно поддерживаем их, они в этой части, там просто много частей, и они не нормотворчество такое, вот что бы еще придумать, ужесточить там требования к застройщикам, либо снять какие-то барьеры с застройщиков.

Они жесточайшие (технические), которые направлены на несколько задач, поставленных руководством нашей страны.

Первая задача, о чём мы говорим, - это достройка проблемных объектов. И мы теперь понимаем от "а" до "я", как это будет выглядеть.

Единственное ещё вот то, что мы... О чём мы сегодня договорились? О том, что если регион не использует федеральные деньги, а 100 процентов достраивает за счёт субъектов средств через свои вот такие фонды, то там не будет банковского сопровождения, там регион сам принимает решение.

Председательствующий. Ну, то есть будет банковское сопровождение, но только не уполномоченного банка, а местного.

Стасишин Н.Е. Не уполномоченного банка, да. Там, где есть хотя бы копейка федеральная, там, мы считаем...

И у нас было поручение – создать уполномоченный банк в жилищном строительстве. И как раз одной из основных его функций... И опыт, который он наработал, направлен на достройку проблемных объектов.

Но здесь очень важно и очень обидно. Сегодня следующая история. Вот вы, как и мы, или мы, как и вы, постоянно принимаем граждан. У нас постоянный поток граждан, которые приезжают из регионов. В последнее время очень неприятно слышать следующие формулировки, которые уходят от региональных чиновников: видите, там вот фонд в Москве создан, вот там есть Минстрой, вот сейчас федеральных денег дадут, мы-то не причём, мы больше ничего не делаем, вот едьте туда, выбивайте там деньги, выбьете деньги.

Председательствующий. Ну, тогда получите...

Стасишин Н.Е. Получите квартиры.

Ну, вот пользуясь случаем... Коллеги-депутаты, вы бы донесли до своих коллег в регионах... Ну, мы же обратку можем так же... Правильно? Поэтому...

Председательствующий. Случай какие-то, ну, вот такие...

Стасишин Н.Е. Ну, как есть.

Я, наверное, дальше... Если по фондам...

Председательствующий. Ну, по вопросам, да.

Стасишин Н.Е. Я просто готов... Там просто слишком много. Вот каждая страничка вот этого законопроекта, она не просто смыслом наполнена, который... Нужно будет посмотреть, как он заработает. А он точно нужен, каждая формулировка, чтобы точно всё правильно работало.

Председательствующий. Да. Спасибо, Никита Евгеньевич.

Ну, на самом деле, вы абсолютно правы, вот эта вот тема, которую вы подняли, что ситуация... Нам важно подумать, чтобы не получилось

действительно так, чтобы в регионе направляли и говорили, что – ребята, туда...

Но я хочу обратить внимание вот ещё на что. Во-первых, что касается достройки, мы в законопроекте прописали, в том числе и сроки, что если фонд берёт на достройку объект, он должен его отдать дольщикам не позже... в течение трёх лет, не позже. И это чётко прямо прописано.

Во-вторых, что этот фонд в регионе, он может и должен создаваться после как раз (Ольга Николаевна, это то, о чём вы говорили) подписания губернатором программы соответствующей.

И давайте всё-таки мы не будем забывать, что мы находимся в демократическом государстве и у нас каждый цикл... Да? Там пять лет, - губернаторы избираются. И это ответственность будет и губернаторов, и соответственно заксобраний региональных перед избирателями для... Потому что сейчас любые инструменты, они доступны.

Если мы с вами два года, три года назад садились, обсуждали с регионами и говорили: ну, что же вы... А они говорят: мы хотим, но у нас... мы не можем. Теперь все могут.

И я вот очень надеюсь, что после принятия этого закона уж точно такое будет.

Один...

Алимова О.Н. Можно вопрос?

Председательствующий. Да, пожалуйста, Ольга Николаевна. Сейчас я дам...

Алимова О.Н. Никита Евгеньевич, вот на вашу реплику – едите и там вам помогут. А как вы будете реагировать, ну, например, если бы на достройку дома нужно было 10 миллионов, а потом появился аппетит – 30 миллионов, дальше 80 миллионов? Вам представляют, что нужно из Дом.ги получить гораздо большую сумму, нежели это требуется. Вы как-то это проверяете, обсчитываете, контролируете?

Стасишин Н.Е. Вы знаете, "ДОМ.РФ"... Вы знаете, так как это все абсолютно бюджетные средства, на всё будет государственная экспертиза.

Здесь вот даже и речи быть не может о том, что будет какое-то завышение цены достройки. Никто не позволит этого сделать и уже есть механизмы, мы. А проблема-то в другом. Понимаете, не везде есть, сохранились проекты, по которым строились. И вот это будет проблема.

Вот сейчас мы, кстати, прошлыми поправками сделали так, чтобы у нас сегодня в информационной системе. Вот тоже, да, мелочь вроде, вот, Николай Петрович, спасибо вам большое, услышал тогда. В информационной системе сегодня подгружаются проекты, по которым строится.

Что получается? Ты заходишь на дом, ну, стоит что-то. А что там, а как там, а где проект. Начинаешь искать проектный институт, а там задолженность у него перед застройщиком, которые нарисованы. Ну, чудеса.

Председательствующий. Заплатите, получите.

Стасишин Н.Е. Заплатите, получите. Ну, просто мы тут несильно можно, у нас весело было, заплатите, получите. Также как удивительно, у нас же есть комиссия, которая передаёт проблемный объект незавершённого строительства, неважно там, в Москве вот мы также передаём, ещё как-то. Приезжают из регионов прямо к Минстрою ... передали. А вы знаете, что это наш, а кто вы, а мы вот там – люди активной жизненной позиции. Вы бы решения свои изменили бы.

Ну, прямо вот такие вещи начали происходить, потому что такое ощущение, коллеги, что у нас все занимаются жилищным строительством в стране и разбираются в нём. Особенно в том, как достроить проблемные объекты и как не стать проблемным дольщиком.

Председательствующий. Спасибо, Никита Евгеньевич. Я хочу обратить внимание, ещё вот Лора Кирилловна хочет. Я сейчас тоже дам слово, у меня тоже к вам вопросы, целый ряд. Вот Лора Кирилловна как раз хочет там, я не знаю, вопрос, наверное, задать. Но я хочу обратить внимание действительно одна из таких серьёзнейших тем, это как раз Москва.

Мы сейчас очень внимательно обсуждали эти проблемы. Дело в том, что как раз очень много, там Царицыно мы вот обсуждаем. Год, например, Москва не может зайти на Царицыно именно из-за деятельности арбитражного управляющего. Год.

Вот сейчас мы, в конце концов, если даст бог, вот примем это, да. Это даст возможность, соответственно, вмешаться, этого арбитражного управляющего поменять на того, который будет заточен на достройку.

Поэтому тема, кстати, Москвы, она очень важная. Мы сейчас смотрим, что очень может быть в связи с именно масштабом, необходимо дать, может быть, дополнительные полномочия региону, именно вот Москве, для того, чтобы скорейшим образом разрешить все эти проблемы.

Лора Кирилловна, вопрос был? Да, пожалуйста.

Митт Л.К. Да, спасибо большое. Я всех приветствую. Я как раз представляю то самое общество обманутых дольщиков, которые уже очень много лет находятся в таком положении. В законопроект я бы хотела внести две поправки и попросить учесть это. Но хотела бы начать совершенно с другого.

Я хотела бы сказать алаверды Никите Евгеньевичу о том, что вот именно работа фонд, которая предусмотрена в данных поправках, она уже, в общем-то, началась. Началась с Москвы, с моего собственного объекта, где совершенно беспрецедентно судья пошёл нам навстречу ещё до ваших поправок и удовлетворил наше ходатайство о том, чтобы фонд дольщиков участвовал в нашем объекте. Хотя мы не платили 1,2 процента. Я хочу особо этот вот обратить внимание. И я хочу это всё тиражировать каждый раз во все регионы.

Обратите ваше внимание, что совершенно необязательно на сегодняшний день даже до введения этих поправок при желании судьи, и при желании

региональных властей, которые поддерживают данную инициативу, чтобы фонд дольщиков рекомендовал своего управляющего, входил в банкротство именно для контроля достраивания проблемного объекта.

Председательствующий. Ну, там, где хотят.

Стасишин Н.Е. Опять из Минстроя, Николай Петрович, Регионфонд, опять Минстрой ничего не делает.

Митт Л.К. Да, чтобы не было так вот, как у нас в Нижегородской области как раз-таки о том, что говорят, что зачем нам фонд дольщиков, мы бы вот своей дирекцией городской всё бы достроили. Ничего они там не достроят.

Поэтому мы со стороны обманутых дольщиков, вот этой огромной армии, мы полностью поддерживаем все инициативы "ДОМ.РФ". Нам бы очень хотелось, чтобы каждый объект, именно эта организация, достраивала, потому что у них есть и полномочия, и возможности. И в этой связи я бы хотела сделать небольшое вот добавление в законопроект, который касается двойных продаж. Именно в части и регионального финансирования, и с учётом того, что будет направлено и в федеральное финансирование.

Дело в том, что вот этот законопроект в той редакции, он сейчас очень правильно указал на то, что юридические компании, которые уже находятся в банкротстве, некоторые претендуют на двойные продажи. И в Москве, в частности, есть такие случаи, да, юрлица, они претендуют в двойных продажах одновременно с дольщиками.

Очень правильное ваше замечание было в том, чтобы люди получали как раз квартиры, те, кто первый зарегистрирован в Росреестре. Это, в основном, физические лица, потому что те юридические лица, которые заявляются уже в процессе банкротства, они, как правило, рисуют где-то на коленке себе договоры до того момента, когда это было в обязательном, с точки зрения закона.

У нас есть уже в Москве ряд таких случаев, но, на чтобы нам хотелось обратить внимание? Чтобы этот законопроект, как раз закон распространялся на те банкротства, которые были уже организованы до вступления в силу вот этого закона, потому что в сегодняшней редакции мы этого не усмотрели.

И если ещё не начаты выплаты четвёртой очереди, то нам хотелось, чтобы управляющих наделили, вот то, о чём говорил Никита Евгеньевич, большими полномочиями.

И вот как мы здесь вам пишем нашу просьбу, чтобы в течение 45 дней, при условии старого банкротства, что уже давно оно начато, юридические лица четвёртой очереди не начали ещё выплату своих денежных выплат, чтобы конкурсный управляющий переводил их всех в денежные требования, чтобы не было двойных продаж на квартиры, за которые дольщики судятся годами, вот как у нас в московских объектах. Потому что сейчас вот только на московских объектах в банкротстве опять появляются на 38 тысяч квадратных метров претензии юридических лиц, которые ранее не были зафиксированы.

К чему я это говорю? Они же сейчас будут, вот эти 38 тысяч квадратных метров, понимаете, Николай Петрович, они будут претендовать на федеральные деньги Москвы, которые Сергей Семёнович Собянин как раз обязался...

Председательствующий. Мы обсуждали этот вопрос...

Стасишин Н.Е. Мы обсуждали, и я, наверное, обсуждение дабы не создавать, да, не буду.

Но я вот вам хочу сказать, если бы вы знали, на сколько миллиардов рублей в "Урбан Групп" пришли юридические компании, офшорные компании, вот о чём говорю?

Я очень... Наверное, вы не совсем услышали, я хотел бы обратить внимание на очень тонкие вещи. Когда конкурсный управляющий работает в интересах граждан, в интересах обеспечения прав пострадавших граждан, ни одно такое требование и обращение в суд удовлетворено не будет. Это сложившаяся практика.

Здесь встаёт другой вопрос. И это, кстати, можно рассмотреть, и мы обсуждали с ДОМ.РФ. Может быть, я тоже, Николай Петрович, не обсуждали с вами, но имеет смысл. У нас специфика конкурсных управляющих в работе именно по проблемным объектам жилищного строительства, не подразумевает заработка их, а там 30 тысяч в месяц зарплата.

Если мы говорим о качественной их работе, нам нужно стимулировать их вознаграждение, потому что их вознаграждение не такое, как когда...

Председательствующий. Официальное...

Стасишин Н.Е. Вознаграждение? Да, да. Я другого вообще не имел... Нет, нет, нет, официальное вознаграждение, которое они смогли бы получать, не продав с торгов чего-то там, что могло бы пойти на достройку, а обеспечив права граждан и передав им ключи.

Вот этот КРІ у них должен быть. И мы, может быть, вместе что-то и предложим.

Председательствующий. Давайте будем обсуждать.

Митт Л.К. Спасибо большое, как раз вот именно то, что мы хотели услышать. И мы вот за то, чтобы каждый объект, конечно, был бы на контроле у ДОМ.РФ, тогда нам было бы спокойнее.

И последнее. Я бы хотела коснуться вот передачи портфеля страховых компаний в части наших вот дольщиков. Какая здесь вот, может быть, серая дыра, хотела бы вам рассказать.

Дело в том, что большая часть страховых компаний, на сегодняшний день, она либо уже погружена сама в банкротство, у них отозваны лицензии, либо вот-вот, уже завтра, кто-то там ещё вдруг уйдёт в банкротство.

У нас огромная есть армия дольщиков, это больше 20 тысяч человек, это только в одном "Респекте", которые уже заявили о том, чтобы они написали заявление, что они расторгнут свои договоры и хотели бы получить страховую премию. Страховую премию они получить уже не могут, потому что у неё

отозвана лицензия. Обрато вернуться в свои квартиры они тоже, в силу закона, уже не могут. И они оказались, получается, в серой дыре закона, которые даже не знают, куда им идти. Это наша новая будет проблема, с которой они будут обращаться, как только вот мы с ней столкнемся.

Во избежание вот этой проблемы мы бы все-таки очень хотели попросить, чтобы всех дольщиков передали вот в наш ДОМ.РФ, которому мы очень доверяем, всех абсолютно, полный пакет, чтобы не было у нас разделения: дольщики, которые уже начали просить выплаты у страховых компаний, или дольщики, которые только еще думают, что им делать. Вот если бы нас передали всех абсолютно в ДОМ.РФ, мы были бы, конечно, очень этому благодарны, чтобы не было у нас между собой. Понимаете, что в ряде регионов у нас есть объекты на одной улице, которые будут достраиваться с помощью ДОМ.РФ и дольщики будут довольны, а на этой же улице будут дольщики, которые будут бегать за своими страховыми компаниями, которые будут погружены в банкротство и которые ничего не получают. И это для снижения социальной опасности я бы, конечно, попросила, чтобы нас всех передали скопом, всех.

Председательствующий. Вот вы знаете, здесь есть некоторые мифы. Я объясню, в чем дело.

Речь идет... Вот вы затронули "Респект". Ведь здесь на самом деле должны в большей степени, наверное, застройщики возмущаться (мы сейчас застройщикам передадим слово), но ведь ситуация следующая. В течение 45 дней после отзыва лицензий договоры автоматически расторгаются. Это означает то, что все застройщики должны заново приобрести это покрытие непосредственно в ДОМ.РФ. То есть таким образом, у нас все дольщики и так будут в ДОМ.РФ в результате.

Мы обсуждали этот вопрос и с Центральным банком активно и сегодня даже вот на совещании. И сейчас будем форсировать этот законопроект тоже, потому что мы видим, что каждый день соответственно ДОМ.РФ получит меньше денег, то есть чем быстрее мы примем, тем больше ДОМ.РФ получить денег от страховых компаний и эти деньги пойдут на достройку.

Но нам сейчас предстоит другой момент. Нам сейчас предстоит выяснить, какое количество застройщиков и по каким объектам не выполнили свои обязательства по повторному страхованию, но только теперь уже в Компенсационном фонде. Вот это я думаю, что это нам еще предстоит сделать совместно и будем смотреть на это. Хорошо?

Спасибо большое. Леонид Александрович.

_____. Николай Петрович, позвольте мне?

Председательствующий. Нет, а можно я сейчас по очереди, я вам дам тоже слово.

Значит, Леонид Александрович, вот вы у нас постоянно присутствуете на всех этапах этого большого пути, вы – человек, который практик и застройщик,

человек, который достраивает проблемный объект. Ваше пожелание, ваше видение на сегодняшний день, что у нас не закрыто.

Л.А. Спасибо, Николай Петрович.

Большая благодарность, что, наконец-то, включили нежилые помещения. Это была коррупция на местах, когда конкурсный управляющий задним числом вместе с бывшими застройщиками рисовали с нежилого на жилой, в регпалату, так вот все отшили.

Вот я в продолжение того, о чем сказал Никита Евгеньевич. Значит, дыма без огня не бывает. Вот Интернет выплеснул информацию, что будут давать деньги, какие-то деньги. Вот у меня вопрос простой, именно практического исполнения, потому что мы восемь раз вносили изменения в закон Саратовской области в соответствующий. Вы знаете нашу ситуацию с нашей стоимостью метра и критически к ней относились и на всех онлайнх последний раз. И все равно мы 20 с лишним домов построили за последние два года, добились их. Вот сейчас это будет принято, я надеюсь, очень быстро и подписано президентом.

Мы рады такому понятию как региональные фонды. Но из-за чего сплетни появляются? Потому что нет распределения четкого, что те, кто имел отношение с ДОМ.РФ, платили 1,2 процента, в случае ЧС (а в Саратовской области ни одного такого дома пока нет), они будут заниматься с федеральной структурой в соответствующем порядке, который полностью урегулирован законом. А вот все остальные, на мой взгляд, если мы не хотим, чтобы не было от этого разночтения, они должны четко идти через фонд региональный, но со всеми теми объектами в очень сильной дифференцированной ситуации. Есть те, кто уже принял имущество застройщика, и создали ЖСК, хотя были случаи, когда и имущества-то не было, там 100 свай забито и 200 квартир продано было. И такое у нас бывало.

Есть те, кто сейчас находится в стадии наблюдения, внешнего управления, то есть всё, что идёт в законе о банкротстве, они имели дело со страховыми компаниями. И, кстати, Николай Петрович, там вот действительно это произошло, но сейчас этого не должно быть. То есть те дома, которые упали в банкротство при страховых компаниях, не успев перейти к ДОМ.РФ, вот у них обязанности перезастраховать не было, они попали в наблюдение, прекратили свою деятельность, и там действительно вот эти разводки и происходят.

То есть вот опять же, трогая Балаково, там типичный случай. 170 человек пошли в ЖСК, где было сто свай забитых, а 36 – послушали юристов, пошли со страховой компанией комской, там, конечно, уголовное дело, только денег нет. И вот мы сейчас теперь не знаем, что с ними делать, хотим создавать новое ЖСК.

Поэтому, Никита Евгеньевич, всё-таки вопрос. Вот если я правильно понимаю, то все, кто на сегодняшний день не имеет отношения с ДОМ.РФ в части страхования через федеральный фонд, они должны будут пройти через

процедуру взаимодействия с региональным фондом как и по финансовой поддержке, так и в случае, если региональный фонд уже созданное ЖСК заберёт под себя и будет его финансировать, достраивать. Спасибо.

Или всё-таки параллельные схемы будут?

Сташишин Н.Е. Вы знаете, мне Тепин рассказывал о ситуации в вашем регионе, мы были позавчера в Найроби, он два дня в Найроби мне пытался объяснить это.

Председательствующий. То есть Найроби занималась проблемами Саратовской...

Сташишин Н.Е. Саратовской области.

Председательствующий. Это очень хорошо.

Сташишин Н.Е. Так. Понимаете как, вы те ЖСК, которые создали, они уже... Они уже выведены полностью, и под них есть запланированные денежные средства в региональном бюджете.

_____. Нет.

Сташишин Н.Е. Вот, коллеги, тогда вопрос. А зачем региональная власть загоняла всех в ЖСК, выводя из этого из всего? Зачем вы это делали, если вы понимали, что у вас нет денег на достройку этих объектов? Дать кому-то компенсационный земельный участок через масштабный инвестиционный проект, не получится, ЖСК не является застройщиком, а только подрядным организациям каким-то дать.

Вопрос. Ну, да?

_____. Никита Евгеньевич, но, во-первых, это закон о банкротстве загонял.

_____. Конечно.

Сташишин Н.Е. Это... Так, спокойно. Это не закон о банкротстве загонял, вот здесь мы можем очень жёстко сейчас поговорить в части того, какие ЖСК были, создавались, зачем они создавались и к чему это привело. Сегодня это, самое главное, что не привело ни к чему. Результата достройки таких объектов сегодня, понятно, что где-то есть, это здорово, но в большинстве своём нет. А самое главное, денег у граждан нет на достройки. И в регионе у подрядных организаций, которые ЖСК будут нанимать через субсидию, нет.

Это вот моя позиция относительно ЖСК.

Но я знаю, что вы общались с Саратовской областью, что у вас что-то вы проговаривали, что как-то, может быть. Я просто не знаю, вас не было в Найроби, да.

Ниденс А.В. Я как раз в понедельник был в Саратове, да.

Сташишин Н.Е. Я знаю.

Ниденс А.В. Вот, да.

Общались с ЖК, с обманутыми дольщиками, в том числе, по ряду объектов, там, где были созданы ЖСК.

И вот здесь Никита Евгеньевич абсолютно верно сказал, то есть общаешься с людьми, они говорят, что, да, нам региональная власть действительно обещала, да, то есть оказать поддержку после создания ЖСК, финансовую поддержку, либо подрядчиками, либо там финансовую для достройки объекта. Это не претензия к Саратовской области, такая история есть во многих регионах, я думаю, что в большинстве регионов.

Когда мы увидели там своими руками, что там эта проблема существует, насколько я знаю, вот от Минстроя ушёл уже запрос во все субъекты, как раз с запросом информации по каждому ЖСК. Мы соберём информацию, проанализируем.

То есть там будет информация, что в рамках такого-то конкурсного производства был создан ЖСК, именно под недострой, какова текущая ситуация. И уже проанализировав эту информацию, мы поймём, что делать дальше. Почему? Потому что это действительно текущий федеральный закон, да, вот который касается фонда или вот того, вот который планируется, который будет давать полномочия региональным фондам, они никоим образом не закрывают вопрос с уже созданными ЖСК.

И более того, вот мы рекомендовали региону... Вот в Саратове в частности, там на 10 июня как раз будет рассмотрение арбитражей по созданию, по передаче объектов ещё в два ЖСК. Мы сказали коллегам: ну, ни в коем случае не делайте этого. Если сейчас нет механизмов, да, лучше сделать приостановку решений, перенести арбитраж.

А параллельно (вот отвечаю на ваш вопрос) мы сейчас проговариваем с регионом возможность, ну, не дожидаясь нового федерального закона, не дожидаясь там каких-то изменений, уже сейчас подготовить документ, и, может быть, фонду федеральному войти в эти ситуации как застройщику и принять это на себя.

_____. Бюджет, да?

Ниденс А.В. И, соответственно дальше на принципах софинансирования с субъектом начать достраивать.

Я сейчас, наверное, не скажу вам, какие там конкретно объекты и дома, но такую работу с регионом мы ведём. И не только с Саратовом. То есть мы ещё с рядом регионов прорабатываем эти сценарии.

А когда будет собрана статистика по ЖСК, мы наверняка придём с предложениями, каким образом, может быть, в следующую сессию доработать федеральный закон, чтобы мы имели полномочия, мы и регионы, субъекты, как-то в эту ситуацию включаться и достраивать.

Спасибо.

_____. А там, где передача не произошла, мы уже будем работать с региональным фондом.

Председательствующий. Конечно, конечно.

Ниденс А.В. А там, где передача не произошла... то есть...
... Спасибо.

Председательствующий. Я хочу сказать, что, вообще, очень многие вопросы, которые вот сейчас у нас, в течение вот этих двух лет, отражены в законодательстве, - ну, это именно практика. То есть мы слышали, и смотрели, и пробовали, и, так сказать, закрепляли в законодательстве в прошлом. Полгода назад мы, так сказать, многие вещи, которые были апробированы на уровне нормативных правовых актов (да?), закрепили в законе. Сейчас идём дальше.

Поэтому действительно давайте мы не будем снимать с контроля ситуацию с ЖК. Это такое вообще... В принципе мы это много обсуждали уже. Ну, вообще, образование такое многоликое, я бы сказал. Да? Поэтому... Да. И поэтому нам, конечно, нужно будет определиться.

Спасибо большое. Спасибо.

Я хотел продолжить тему по застройщикам. У нас Дмитрий Михайлович Котровский присутствует, председатель Комитета "ОПОРЫ РОССИИ" по строительству. Мы затрагивали вопросы, связанные с малым бизнесом и с региональными темами.

Пожалуйста, вам слово.

Котровский Д.М. Николай Петрович, спасибо большое.

Я очень бегло. Основную часть предыдущие выступающие уже выразили в части там замечаний и предложений или благодарности за внесение в поправку...

Значит, всё-таки я считаю, что по нежилым помещениям, которые, как правило, покупают юридические лица (и есть причины нежелания физическими лицами в первую очередь оформлять на себя эту собственность), мы могли бы какой-то критерий установить просто, дальше которого мы не можем пройти. И, по крайней мере, снять определённый какой-то дисконнект с покупателями. Потому что, ну, и в Москве сейчас начали уже как бы продавцы бороться за каждую сделку, потому что это живые деньги и это экономика проекта. А в регионах это всегда так было, любой клиент был на цену золота.

Поэтому, мне кажется, какое-то ограничение могло бы нивелировать те замечания, о которых вы говорите, с которыми, безусловно, можно согласиться в порядке тех вещей, когда... Вдруг если наступает какая-то ситуация, то мы видим, что происходит за кулисами и какие могут возникать дальше трудности.

Второй вопрос на предмет взаимодействия региональных органов исполнительной власти и ДОМ.РФ. Мы видим, это и площадки "ОПОРЫ". Я вижу это по части проектов, в которые я интегрирован.

Ну, вот, например, Московская область. Я не буду сейчас называть конкретные фамилии, они возглавляют конкретные департаменты и управления там стройкой. Они запрашивают сейчас у застройщиков ту информацию, которую, собственно, мы сами им передаём ежемесячно или ежеквартально, и,

по сути, то, что вы собираетесь собирать в своей базе на том уровне, который вы проговаривали. Я сейчас обращаюсь к представителям ДОМ.РФ.

И получается некоторая ситуация, где застройщикам приходится доказывать ту цифру, которую они представляют. И, в общем, это тоже ведёт к определённым моментам, которые сейчас лежат в плоскости – 30, 10. Если мы говорим о переходном периоде, если мы говорим о том, о чём сообщила госпожа Полякова в тех цифрах, какие застройщики хотят продолжать деятельность именно в тех критериях, которые подписаны и опубликованы, и о тех застройщиках соответственно, которые работают с банками.

По поводу банков. Чего мы не услышали на ряде предыдущих встреч и сегодня? Я думаю, что и Ольга Васильевна, в общем, гораздо... Ну, мягко и скользко прошла по той статистике, которую она представила реально.

Мы действительно просили как "ОПОРА РОССИИ" увеличить количество банков и снизить рейтинг. Да, это случилось, и мы этому благодарны. Но мы хотели бы тоже обратить внимание на то, что у многих застройщиков сегодня есть трудности в переговорном процессе с банковским сектором, мы постоянно слышим о том, что, к сожалению, Центральный Банк не может однозначно повлиять на деятельность коммерческих структур, но все-таки это национальный вопрос, это национальный проект.

Национальный проект, один из 13, который осложняется той сложностью, что есть вторая сторона. Невозможно просто построить, да и никому это не надо, нужно, чтобы собственно это приобреталось.

А у застройщиков должны быть озвучены 6,3 триллиона рублей, а сейчас мы видим, что привлечено по экроу-счетам, ну, в общем, достаточно мизерная цифра, там, в десятках миллиардах, это ни о чем в рамках даже только клиентской зоны, если мы ее оцениваем или, соответственно, выделенных кредитов. То есть на это тоже хотелось бы обратить внимание.

Безусловно, как и коллега, Николай Петрович, ваш, господин Федяев, который сегодня там озвучивал ситуацию. Мы как опора России все-таки делим страну, извиняюсь, конечно, делим страну на крупные города, в которых всегда будет в порядке все. И в ближайшие семь лет в Москве будет продолжаться реализация квадратных метров по старой схеме.

Мы как раз говорим, о субъектах Российской Федерации, где в стройке задействован малый, средний бизнес, где маржинальность, вы правы абсолютно, где-то надо докладывать деньги, чтобы строить, поэтому вот это взаимодействие, оно должно быть отрегулировано.

Мы неоднократно за последнее время благодарили и правительство и законодателей за то, что было сделано в адрес граждан, многодетных семей. Вот последние 450 тысяч рублей, которые добавляются, шестипроцентная ипотека, каникулы шестипроцентная... Но если мы защищаем права граждан, то среди наших граждан и те юридические лица, которые собственно реализуют эти проекты.

Очень хотелось бы, чтобы в будущем, если будут какие-то еще поправки обсуждаться, и делаться какие-то определенные итерации, чтобы все-таки, может быть, какая-то зеркальность в отношении, в том числе там юридических лиц по тем же самым каникулам. Если мы тоже берем кредиты и на надо их возвращать с пониманием того, что потребление оно там меняется время от времени. Ну, в общем, это такое пожелание бизнеса.

И, наверно, ну, вот два последних пункта.

Все-таки хотелось бы уточнить пункт 4 статьи 15.4 поправок в отношении КОТ.

Мы видим ту ситуацию, которая сложилась с застройщиками, которые получали разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, реализовывали эти квадратные метры в старых условиях, брали кредиты и очередные очереди, разрешение на которые будет получены после 1 июля.

Мне кажется, что не совсем конкурентное преимущество получают эти застройщики в отношении своих коллег не только в региональной локации, но и даже в ближайшей локации, которые будут строить не в рамках КОТа, а в рамках обычных проектов с выделенным межеванным участком.

Конечно же, таким застройщикам будет тяжело, и я даже сейчас свое беспокойство выражаю не в адрес многомиллионных проектов, а с той точки зрения, что в этих многомиллионных проектах. Вот коллеги из ..., наверно, не дадут мне соврать – 60, 65,70 процентов доли подрядчиков контрагентов, которые, безусловно, имеют отношение к малому и среднему бизнесу. А за ними, соответственно, и ответственность перед бюджетом. И уплата налогов за тех работников, которые берут эти компании.

И, безусловно, конечно, они должны эту свою роль выполнять в первую очередь с пониманием разумного заработка, который должен у них остаться от своей деятельности.

И последнее из вот такого короткого списка.

Мы обратили внимание на внеконкурсное финансирование за счет бюджетных средств.

Вот Леонид Александрович, и вы отметили это, что помогают по проблемным объектам достраивать, хотелось бы понять, как наши коллеги из бизнеса могут в этой ситуации поучаствовать? В подобных будущих ситуациях, с точки зрения проявления своей компетенции, своего подхода к делу, своего ценообразования и все, что связано с их профессиональной деятельностью. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое. Коллеги, вот я хочу обратить ваше внимание вот на что.

Я просто не первый раз уже это слышу, что сами застройщики, ну и вы вот сейчас тоже, да, как представитель бизнеса сказали, ну, вот смотрите, это не работает, потому что так мало вообще – это слезы, да, так мало, так сказать, счетов открыто, да, и так мало денег собрано на экроу счетах.

Я хочу обратить ваше внимание на то, что норма, добровольная норма, пока это добровольная, да, норма по поводу открытия экроу-счетов и ведения реализации проектов через такую модель она существует уже год.

Коллеги, если вот так вот говорить, то возникает вопрос от кого это зависит.

Вот очереди из застройщиков в банке мы не фиксируем.

Они, скорее всего после первого июля появятся,

А вот сейчас мы не фиксируем, и это как раз та тема, которая обсуждается, в том числе, и на уровне Минстроя, и Центробанка, потому что как раз мы вот тянем до последнего.

Вот мне кажется, что такие люди, как вы, которые объединяют как раз представителей бизнеса, в том числе, должны, мне кажется, разъяснить эту ситуацию. Мы не должны создавать вот эту пробку. И на самом деле то, что есть компании, которые работают уже на протяжении полугода, это бесценный опыт. Вот мы сейчас на них, прежде всего, ориентируемся, когда говорим о том, что нам нужно поменять что-то, донастроить и так далее. Это, в общем-то, тот опыт, который будет работать на весь рынок. Поэтому здесь, мне кажется, такая взаимная история, здесь не надо ждать, надо двигаться.

Спасибо вам большое за замечания. Давайте мы будем обсуждать те предложения, которые есть, будем смотреть. Антон Николаевич Глушков.

_____. Можно? Не надо обижать моего друга Павла Михайловича.

Председательствующий. Павла Михайловича мы не будем, у нас ещё Андрей Валерьевич хочет выступить. И Павла Михайловича, я хотел просто, так как Антон Николаевич тоже представляет ассоциацию строителей... Всё-таки, так сказать, голос застройщиков, чтобы был услышан. А это вот мы сейчас посмотрим. Пожалуйста.

Глушков А.Н. Спасибо, Николай Петрович. Всё-таки дошло и до меня слово. Я бы всё-таки продолжил выступление в стиле Дмитрия Михайловича, потому что... Нет-нет, я же буду содержателен в своём выступлении.

Коллеги, проблема обманутых дольщиков, безусловно, существует, существует давно. И на протяжении 26, я напомним, вот сейчас мы обсуждаем 26-й пакет поправок в 214-й федеральный закон. За всё время существования 26 раз мы его правили, и все 26 раз мы правили его в интересах, конечно же, инвестора, чтобы защитить интересы инвестора, дабы каким-то образом минимизировать все риски.

Но ни разу за эти 26 раз мы не вспомнили об интересах строительных компаний, даже не будем говорить слово "застройщик", мы будем говорить об интересах строительных компаний, потому что застройщик, он агрегатор, а следом за ним идут юридические лица, которые строят весь огромный объем жилья, который строится в Российской Федерации.

Если мы посмотрим не эмоционально, а статистически на проблему, мы увидим, что накопившийся эффект от обманутых дольщиков, так называемый,

он составляет порядка 7 процентов от ежегодного объема жилищного строительства в Российской Федерации. Поэтому, относясь к этому документу, поскольку я представляю Национальное объединение строителей, я бы всё-таки хотел поговорить о тех 93 процентах жилищного строительства и интересах строительных компаний, которые сейчас существуют на рынке.

Цифра, о которой сказала Ольга Васильевна, говоря о том, что у нас сейчас существует 1300 заявок из 10 тысяч строящихся объектов, и потом поделила её пополам, посчитала проценты и сказала, ну не так уж и плохо – 30 процентов. По нашим данным, как раз то количество заявок, которое есть, подают застройщики, у которых степень готовности выше 30 процентов, которые попадают в первую категорию. И когда мы примеряем сейчас нормы закона, которые становятся обязательными, буквально через месяц мы понимаем, что к закону на сегодня приспособилось, ну или, по крайней мере, начало готовиться 13 процентов от общего объема рынка.

Обвинять во всем застройщиков и говорить о том, что они такие нерадивые, живут по принципу "пока гром не грянет, мужик не перекрестится". Наверное, доля справедливости в этой фразе тоже есть, ещё не наступило, поэтому, что я об этом буду думать? Поверьте мне, коллеги все заинтересованы в сохранении собственного бизнеса, заинтересованы в каких-то доходах дальнейших. Никто не хочет закрывать свои юридические лица в дальнейшем. Поэтому проблема всех волнует, и тот низкий процент, наверное, говорит нам о том, что интересы застройщиков на сегодня в действующей конструкции полновесно не учтены. По крайней мере, это отражает объективный интерес, падение интереса к строительному бизнесу со стороны в целом инвестора, когда мы говорим про 13 процентов.

Если говорить про выданные кредиты, то эта вообще сумма ничтожна мала, она говорит о том, что сейчас 10 миллиардов находится на специализированных счетах. При 10 тысячах проектов, соответственно, эта величина составляет 0,1 процента от общего объема строительства в Российской Федерации – тоже величина, которой, в общем-то, можно пренебречь.

Вот таким кругом, в общем-то, мы все друг друга знаем в лицо, мы собираемся уже на протяжении, наверное, трёх лет, обсуждая поправки в закон о долевом строительстве.

И логика первого закона была, первой редакции 218-й, была нацелена на то, чтобы максимально защитить интересы граждан. Когда она была принята, всем стало понятно, что жизнь немножко многогранней, поэтому давайте мы вот всё-таки придумаем какие-то переходные положения.

И определили переходное положение для объектов, которые работают в старой, так называемой, в старой логике закона, но тем не менее имеют высокую степень готовности.

Данные предложения, которые изложены в законопроекте, который мы сегодня обсуждаем, они решают проблему уже предприятий, которые находятся в стадии банкротства либо являются проблемными.

Но, к сожалению, они не отражают той проблематики юридических лиц, которые выпали, вот оказались между, которые: а) не могут работать по эскроу-счетам, б) не попали в требования переходных положений и ещё не являются банкротами.

То есть, что делать? Объём таких юридических лиц на сегодняшний момент, он действительно большой. Можно его по-разному оценивать, это экспертная оценка, это, минимум, 30 процентов рынка.

И вот в законопроекте, о котором мы говорим, коллеги из Центробанка сказали, что на сегодняшний момент обсуждается процедура других требований для кредитования подобного рода юридических лиц.

Это правильное совершенно предложение, но его нужно ускорять. На мой взгляд, это самое приоритетное из всего того количества поправок, которые сейчас мы должны обсудить, потому что, не решив эту проблему, мы с 1 июля объём вот этих проблемных объектовкратно можем увеличить, потому что абсолютно добропорядочное юридическое лицо, которое надлежащим образом исполняло обязательства, никуда не использовала, кроме целевого расходования денежных средств, средства дольщиков, может оказаться в банкротном состоянии. Просто по причине того, что спрос не позволит реализовывать данный объект.

Но, а кредитному учреждению экономика проекта будет не интересна, ну или, может быть, бэкграунд такого застройщика, который имел какие-то проблемы, но сегодня работает совершенно законно.

Поэтому первоочередной проблемой, нехваткой обсуждаемого законопроекта, я вижу отсутствие вот этих регуляторных норм для юридических лиц, которые на сегодняшний момент добропорядочно исполняют свои обязательства, но по каким-то причинам не могут работать по эскроу-счетам и не попали в требования объектов переходного положения.

По существу если говорить. Ну вот там пробегаюсь очень быстро, чтобы тоже время не отнимать, первое, что, на наш взгляд, требует конкретизации в законопроекте 681472, это в законопроекте написано, что Росреестр устанавливает стандартную форму договора долевого участия и форму переуступки.

Вот здесь нет однозначного прочтения. Если это действительно форма договора, о которой мы говорим, то тогда давайте обязательным образом её сейчас обсуждать, потому что устанавливать централизованную форму, которая есть, а потом каким-то образом она появляется, и опять это существенным образом влияет на паритетность отношений инвестора и застройщика.

Если это требование к электронным носителям, в общем... складывается впечатление из законопроекта, то тогда, на наш взгляд, нужно эту норму конкретизировать.

Второй момент, я думаю, что это такая оплошность не сознательная, двойное прочтение, это отсутствие возможности юридического лица, который выбрал, я имею в виду юридического лица – застройщика, который выбрал работу, подтвердил готовность 30-процентную, отказался от эскроу-счетов, начал работать по старой схеме, законопроект сейчас отсекает его возможность перейти на эскроу-счета.

Сташин Н.Е. Спасибо... потом ответим. Прочитали.

Глушков А.Н. Мы же готовились, Никита Евгеньевич.

Поэтому этот момент, я думаю, он неосознанно здесь появился, это должно быть обязательно устранено. Этот момент очень важный.

Третий момент, о чём Дмитрий Михайлович сказал, это неравное положение застройщиков, которые реализуют комплексную застройку. Когда у неё есть 30-процентная готовность, соответственно, это одна история.

Если он по разрешениям, которые получил до 1 июля 2018 года, но не достиг этой 30-процентной ну не соответствует требованиям переходных положений, у него не остаётся варианта, он должен идти на эскроу-счета, вне зависимости оттого, получил он разрешение или не получил.

На мой взгляд, какая-то такая тоже недоработка техническая, её надо, однозначно, устранить. Не понимаю, зачем она здесь написана, но она существует. И это вот однозначное, да, однозначное прочтение её, да, её нужно однозначно трактовать.

Следующий момент, ну вот в защиту интересов там застройщиков, которые могут оказаться в сложной экономической ситуации, давайте термин такой потихоньку будем вводить, это отсутствие регламентирующего порядка вступления фондов в процедуры завершения строительства.

Мы за, чтобы фонд помогал. Или субъект помогал. Но в законопроекте, по крайней мере, предложенном сейчас, эта процедура не регламентирована.

Я думаю, что и субъекту, и фонду, ну, извините, и надзорным и правоохранительным органам будет гораздо проще работать по закону, когда этот момент будет отражён в законопроекте.

Следующий момент, который, на наш взгляд, является очень важным. На сегодня законопроект, как не странно, ущемляет права инвесторов. Ущемляет права инвесторов, лишая их права выбора в случае, когда предприятие является банкротом, либо на возмещение денежных средств, либо на достройку объекта.

В законопроекте есть два требования, на основании которых фонд должен принимать решение о достройке, о целесообразности. Для того, чтобы признать достройку целесообразной, необходимо, чтобы земельный участок находился в собственности или в аренде. Ну, это очевидная вещь. И вторая, такая же

очевидная вещь. Получено разрешение на строительство. Ну, всё остальное, извините, мошенничество, и объект строится незаконным образом.

То есть мы должны понимать, что данная норма не оставляет инвестору выбора. Хорошо это или плохо, ну, в общем-то, для строительных компаний, интересы которых мы представляем, ну, вроде бы хорошо. Это дополнительный объём строительства в регионе, какая-то процедура, достройка объектов. Ну, с другой стороны, мы должны понимать, что логика фонда первоначальная, которая создавалась, когда, в общем-то, определяется целесообразно достраивать объект, или нецелесообразно достраивать объект.

Может быть, так получится, что гораздо выгоднее вернуть денежные средства на каком-то этапе сейчас.

Председательствующий. Это остаётся?

Глушков А.Н. Да, нет. На сегодня этой нормы нет.

Председательствующий. Остаётся.

Глушков А.Н. Тут про рыночную, я вот читаю только то, что написано.

_____ . Это была вторая закладка.

Глушков А.Н. Поэтому я думаю, что вот те моменты, которые я кратко отразил, они по большей степени разногласия среди нас не вызывают, но требуют однозначно конкретизации в действующем законопроекте.

Кроме того, вот если немножко отойти в сторону от норм, которые предлагаются в законопроекте, нам бы хотелось ещё несколько инициатив сегодня озвучить.

Первая инициатива. 4 апреля на совещании у Виталия Леонтьевича я понимаю, что был принят рекомендательный стандарт выдачи ипотеки для кредитных учреждений.

Считаю, что подобный стандарт должен появиться, пусть он будет даже рекомендательным для проектного финансирования тоже кредитных учреждений.

Потому что застройщик, безусловно, является на сегодняшний момент слабой стороной в договоре. Всё, что написано, односторонние изменения проектов, требование там к залогам. Дисконтирование залогов. Они на сегодняшний момент, ну, даже торговаться очень сложно. Потому что реально, вот правильно же говорит Центральный банк, в регионах работает там 3-4 кредитных учреждения. А, как правило, в конкретных территориях, даже больших, это 1, 2. Конкуренции между ними нет.

Поэтому для того, чтобы застройщику выстраивать какие-то цивилизованные отношения с кредитным учреждением, всё равно этот стандарт должен появиться.

Тема уже всеми обсуждённая. Но, тем не менее, опять же хотелось бы к ней вернуться. Это – оборачиваемость денежных средств компаний застройщиков.

Поэтапное раскрытие эскроу-счетов, ну, опять это не наша новелла, это опыт, который в мировой практике существует практически везде. Позволило бы, конечно, снизить кредитную нагрузку на строительную компанию, тем самым, сделать продукт более привлекательный. Мы с вами собирались к этой проблеме вернуться чуть позже. Я думаю, что вот это чуть позже сейчас уже наступило.

Поэтому к поэтапному раскрытию эскроу-счетов можно обсуждать, и думаю, что это будет, в общем-то, совершенно правильной и своевременной нормой на сегодняшний момент.

Ну, и последнее. Очень понятное и прикладное приложение, может Никита Евгеньевич сразу нам ответить. У нас на сегодня в пакете переходных положений не хватает одного документа, утверждённого формы-заявления на соответствие требованиям вот этих переходных положений строительной готовности компании.

Потому что львиная доля вот этих вот строительных компаний, практически, 50 процентов рынка сейчас уже готова идти в стройнадзоры и получать эти заключения.

Но стройнадзоры на сегодняшний момент, безусловно, не принимают эти документы, ссылаясь на то, что, ну, в общем-то, как мы без утверждённой формы можем принять у вас заявление. Мы понимаем, что это выстроит большую, как вы говорите, пробку на входе к 1 июля. И некоторые компании застройщиков просто вот этот и, соблюдая все требования закона и переходных положений просто не смогут привлекать денежные средства до тех пор, пока, в общем-то, не получат эти долгожданные бумаги.

И самое уже последнее глобальное и о чем хотелось бы остановиться. Та проблематика и то количество проблемных объектов, которые сейчас возникают в регионе с учетом действующего законодательства, в первую очередь, по нашему мнению, связано не с не добропорядочностью застройщиков, конечно, она существует, но это ничтожная величина, а со сложившейся экономической ситуацией и низким спросом. Поэтому если мы хотим ужесточить любые требования, можно как угодно, вот, например, если бы наше с вами совещание проходило в 2010 году, я думаю, благополучно бы все строительные компании перешли на эти требования, потому что ситуация со спросом была стабильная. Сейчас, когда мы понимаем, что спрос неукоснительно падает, даже первый квартал показывает о том, что пусть незначительно, но объем реализации у нас на 3 процента по сравнению с 2018 годом, который не самый был благополучный для застройщиков, уже снизился, то мы должны все-таки для себя понять, будет какая-то роль в части стимулирования спроса, помимо процентной ставки на ипотеку, будут ли какие-то инструменты дополнительные, будет участие государства в софинансировании жилищного строительства либо какие-то другие механизмы? В противном случае этот

объем проблемных объектов, которые сейчас не являются таковыми, из года в год вне зависимости от принятых сегодня нами норм будет увеличиваться.

Спасибо большое.

Председательствующий. Спасибо большое.

Но я думаю, что касается вот детальных вопросов, связанных с формой заявления, вы это в рабочем порядке с Никитой Евгеньевичем, я думаю, сможете это сделать.

Сташин Н.Е. Можно я коротко, Николай Петрович, пожалуйста.

Я рассчитываю, что у нас завтра выйдет и с регистрацией в Минюсте, она подписана.

Председательствующий. Хорошо.

Значит, что касается, вот из всех вопросов есть вот технические такие вопросы, что касается там электронной формы договора и прочее, вы передадите нам, мы постараемся учесть.

Я хочу на принципиальные вещи ответить. Поэтапное раскрытие эскроу-счетов – тема, которая постоянно звучит, но которая, на мой взгляд, ставит крест на всей реформе долевого строительства. Я объясню почему.

Дело в том, что когда у нас сейчас, и это тоже я вот попрошу потом Надежду Борисовну прокомментировать, так сказать, та форма, которая сейчас есть, она не идеальная, конечно, но тем не менее, что у нас сейчас происходит. У нас человек кладет деньги на счет в банке и вне зависимости от того, разорился застройщик, разорился банк, они оба разорились или еще что-то с ними случилось, он получили свои деньги обратно. Почему? Да потому что действует система страхования вкладов. Вот этот вклад, который на эскроу-счете лежит, он застрахован в системе АСВ, в случае чего заплатит ему до 10 миллионов рублей. А теперь представим себе, что будет поэтапное раскрытие счетов. Скажите, а АСВ что нам будет возвращать и что оно будет страховать? Всё, можно сказать, что все усилия по тому, чтобы вывести люди из-под риска, они сводятся на нет. У нас просто появляется, вот в такой ситуации у нас появляется просто удорожание жилья. Почему? Потому что в этой ситуации никто из людей не застрахован, просто банк еще дополнительно получает средства, ну и вы, соответственно, там с банком, как договоритесь.

Поэтому вот моя принципиальная позиция, что пока, во всяком случае, у нас такая ситуация, мы видим, что вы сами сейчас говорите о том, что не все добросовестные, и сейчас мы опять, вот два года работали, работали, а сейчас вы предлагаете нам людей опять выкинуть в зону риска и сказать: "Ребята, извините, мы там будем... Нам будет дешевле, но вы как-нибудь опять сами, сами". Не годится.

И что касается еще вопроса, связанного с падением спроса. Вы знаете, вот есть еще один такой фактор, который тоже, на мой взгляд, очень важен. Притом, что у нас падение спроса, притом, что у нас говорят, что хуже, лучше, можно спорить сколько угодно, но 30 триллионов рублей на депозитах частных

лиц лежит. Что мы им предлагаем? Какой продукт инвестиционный мы предлагаем для этих средств на сегодняшний день? Почти никакого. Недвижимость

Вне зависимости от страны и от времени, и так далее, это всегда был предмет инвестиций. И поэтому, на мой взгляд, здесь не только надо говорить о поддержке, она важна, несомненно, и я, так сказать, даже сейчас скажу, что я по этому поводу думаю. Но здесь вопрос и вот формирования этого инвестиционного продукта. Те же самые эскроу-счета, которые гарантируются, – это тоже инвестиционный инструмент. И поэтому здесь, конечно, нужны... Это не сразу делается, но, мне кажется, здесь нужно очень совместно, в том числе, искать пути.

Что касается поддержки, то есть поддержка, колоссальная поддержка строительной отрасли. Это те средства федеральные, которые будут направлены на достройку всех проблемных объектов, их же будут достраивать не, так сказать, те, который уже разорился и ушёл с рынка, это будут достраивать те компании, в том числе, представители которых сидят здесь. И это тоже серьёзные вливания, государственные вливания.

Ну, и я не устаю повторять, и вот не знаю, удастся нам это сделать или не удастся, но я считаю, что часть средств, которые сейчас идут на поддержку ипотеки, вот было бы целесообразно направить как минимум на субсидирование процентной ставки по проектному финансированию. В этом случае тогда было бы возможно выравнивание вот этого продукта, и он бы был более гарантированный, понятный и так далее. Ольга Васильевна сегодня частично об этом сказала.

И вот у нас коллега из "ОПОРА России" покинул, а вот он, мне кажется, должен был бы вообще, прежде всего, схватиться за вот эту идею – работа с корпорацией по малому и среднему... поддержке малого и среднего бизнеса, именно потому что кредиты для малого и среднего бизнеса они субсидируются.

То есть здесь есть путь, и, мне кажется, его нужно действительно поддерживать.

Коллеги, я хотел бы предоставить слово своим коллегам. Андрей Валерьевич, потом Павел Михайлович. Да, пожалуйста.

Андрейченко А.В. Да, я быстро.

Председательствующий. Сейчас, буквально, мы сейчас заканчиваем. Давайте, 10 минут ещё.

Андрейченко А.В. ЛДПР всегда настаивала, чтобы государство больше вмешивалось в строительный сектор и, в частности, в эскроу-счета. Уже коллега Аксаков в своё время на таких же общественных слушаниях отмечал, что это как раз то, что Владимир Вольфович всегда Жириновский предлагал. Здесь главное, чтобы всё-таки мы шли дальше и регулировали как можно дальше.

Вот у нас с вами, Николай Петрович, вечно спор, например, по банковской деятельности, то есть, ну, вот регулировать её, не регулировать

процент, потому что вот и коллега тоже задавал этот вопрос, Ольга Васильевна говорила о тех процентах, которые застройщикам будут предлагаться, но, конечно, это не подходит.

Никита Евгеньевич там чуть ли не угрожал некоторым регионам, но я понимаю, что некоторые регионы почему они так делают, да, потому что есть у нас регионы, в которых денег нет и закредитованность такая, что... То есть региональный фонд, там это не решение проблем.

То есть всё-таки нам как депутатам надо работать, чтобы как..., ну, вот у нас реновация, там вот она в Москве, а в России нет реновации. Что всё-таки это пошло в регионы.

Понятно, что в регионах есть проблемы, например, меняется власть, и поэтому государство должно.

Вот, например, во Владивостоке, могу рассказать, был объект – "Квартира российской семье", несколько объектов строили, потом там не достроили, потом оказалось, что построили больше этажей, чем нужно, администрация решила, потому что было инвестиционник как бы, продать инвестиционник. То есть... И, соответственно, это всё новый мэр приходил и новый мэр реализовывал некую схему.

И, конечно, как бы, то есть, ну, в любом случае, то есть здесь нужно не останавливаться и в работе не останавливаться, над этим законопроектом вообще, потому что объектов же очень много. То есть часто даже где-то не достраивать и компенсировать, а где-то наоборот, например, ну, вот как в данном случае, в данном объекте там на одной из улиц Владивостока убирать даже этажи. То есть бывает и такое.

Поэтому только государство, только его роль, она должна увеличиваться.

И последнее уже, потому что как бы моё выступление тоже одно из последних. Хотелось бы всё-таки обратить внимание на то, что вот мы много об этом говорили и про кредиты, и про то, как всё это будет выглядеть дальше. Потому что, ну, понятно, что тема сегодня – это обманутые дольщики, но если мы говорим про вообще в целом строительную отрасль, то есть важно контролировать, чтобы не произошло подорожания, опять же, причём как бы то есть я говорю в первую очередь про регионы. Потому что мы уже увидели, что рынок подорожания в принципе отреагировал.

Но если мы посмотрим дальше, то есть, ну, вот как бы не там 2019 год, а 2020, 2021, к чему можем прийти-то, так или иначе. К тому, что произойдёт укрупнение в строительной отрасли. И если, например, там в малых городах есть два-три застройщика, то всё вот это в принципе приведёт к тому, что застройщик, например, останется один. И, соответственно, то есть произойдёт монополизация, и тогда понятно, что тот застройщик, который всё-таки выживет на рынке, и банк, соответственно, там тоже, например, один продолжить сотрудничать, банк ему выкрутит руки, он станет монополией, он,

соответственно, будет просто перекладывать это на будущих потребителей. То есть чтобы вот этого не произошло. То есть эту ситуацию тоже, вот куда...

Он, соответственно будет, ну, просто перекладывать это на будущих потребителей. То есть чтобы вот этого не произошло. То есть эта ситуация тоже... Вот куда она будет развиваться благодаря этому пакету документов? Также риски учитывать, тоже контролировать и тоже с ними работать.

Спасибо.

Председательствующий. Спасибо.

Павел Михайлович, пожалуйста.

Федяев П.М. Первое – комментарий. То, что сказала Ольга Васильевна по поводу малого и среднего предпринимательства, и то, что сказал Антон Николаевич, вот это примерно мы про одни и те же компании говорим. И они не малое и среднее предпринимательство – это компании, которые по 50 – 100 тысяч строят. Это уже миллиарды оборота, это не малое и среднее предпринимательство. Вот они и находятся в той зоне риска (30 процентов строительного рынка), которую Антон Николаевич обозначил. Это совсем не малое и среднее предпринимательство, они туда просто не попадут.

Второе. Коллеги! Никита Евгеньевич! Большое спасибо, что вы задержались. Николай Петрович! Алексей Викторович!

Скажите... Вот мы обсуждаем достройку в регионах, мы обсуждаем то, как это сделать, как выстроить механизм, структуру, чтобы это делал ДОМ.РФ. Скажите, а можем мы в эту структуру встроить существующие региональные фонды, которые уже существуют в 19, по-моему, субъектах, если мне память не изменяет. Они уже на сегодня... Значит, учредителем является субъект. Субъект несёт ответственность. Мы уже на сегодня даём возможность под гарантии субъекта достраивать. Ну, по другим, по старым требованиям, если субъект на себя эту ответственность берёт. Так, может быть, если они уже есть... Они есть с инфраструктурой, они есть с кадрами, они рабочие в большинстве своём. Проблемы там тоже есть отчасти, как и везде, но опять же это там вот такая вот часть. Да?

Рассматриваете ли вы... И причём эта конструкция вписывается в данный законопроект достаточно легко, вот небольшим пакетом поправок. Можем ли мы это рассматривать как инструмент или концептуально это не оттуда? Скажите, коллеги.

Председательствующий. Кто ответит?

_____. Ну, как я могу, Николай Петрович...

Председательствующий. Коллеги, вот я рассматриваю таким образом. На самом деле действительно у нас есть несколько регионов – Татарстан, ещё какие-то...

_____. Башкирия, Татарстан, Кемеровская область...

Председательствующий. Да, там Башкирия, да, там...

Но одновременно с этим есть... Вот вы тоже очень правильно подметили, там уже есть целый багаж. А что там, в этом багаже, - это тоже большой вопрос. Потому что есть фонды, которые работали по земле, есть фонды, которые выдавали кредиты, есть фонды... Чего там только нет.

Поэтому мне кажется, что изначально надо ориентироваться на создание вот таких вот структур новых. Потому что если мы говорим о поступлении бюджетных средств, то это, извините, всё-таки бюджетные средства. Но так как есть, так сказать, такие вот опасения...

У меня несколько писем есть от регионов. Давайте... У нас сейчас есть время ещё, давайте проработаем этот вопрос более подробно. Может быть, более чётко пропишем критерии, которым должны соответствовать эти фонды (может быть, да?), чтобы, так сказать, часть их вписалась. Почему бы и нет? Давайте мы тогда эту аналитику сделаем буквально за вот эти ближайшие дни и попробуем решить этот вопрос.

Пока на сегодняшний день очень бы не хотелось, чтобы бюджетные средства поступали в структуры, у которых есть непонятный багаж. Да? Там, мягко говоря, багаж.

Хорошо. Спасибо.

Да, пожалуйста, Дмитрий. Коротко.

_____. Коллеги, дорогие, я не могу обычно, так сказать, воздержаться при обсуждении такого важного вопроса.

Председательствующий. Не буду молчать.

_____. Да, не буду молчать, совершенно верно.

Безусловно, проблему надо было решать, и закон важен и нужен. Единственный момент, о котором я постоянно говорю на форумах и в зале говорил, когда поправки приходили (помните?) в декабре, - о том, что это слишком жёсткая посадка для строительной отрасли.

Вот вы сами говорите о том, коллеги, что очень мало заявок соответственно в банках. Ну, кто-то там ждёт, кто-то – не ждёт, а большинство понимает, что, собственно говоря, они просто не пройдут через фильтр, который выстраивает банковская система. Да?

Вот не совсем была понятна логика той поправки, которая в декабре пришла. Ведь закон был великолепный. Тот, кто получил до 1-го, соответственно, июля разрешение, работает в старой системе. Соответственно, все остальные, получившие после, работают уже в системе эскроу-счетов. Ну, надо было добавить просто вот следующую туда новацию. Увеличьте в 10 раз. 1,2 процента. Ну, в 10 раз. 12 процентов. Да? Если уровень дефолтности 7 – 10 процентов в отрасли, давайте до 12 процентов, в любом случае сейчас система эскроу-счетов ну не будет для застройщика дешевле, никак.

Да, 12 процентов это, в общем-то, так не слабый взнос, но тем не менее. И обяжите региональные власти, собственно говоря, контролировать и подписаться, да, кровью за это.

Председательствующий. Это ваши фракционные предложения?

_____ . Фракционные высказал коллега. Да, да, да.

Нет, а вы что, Николай Петрович, а вы считаете, что банк меньше, что ли возьмет с застройщика? Да, нет, больше, конечно. Больше.

По крайней мере, дали бы возможности отрасли приспособиться. А теперь вот на всех форумах банкиры говорят, выходят на сцену и говорят: "Вот у нас продукты ...", заканчивается форум, они в кулуарах говорят следующее, говорят: "Уважаемые, а что правительство, которое этот проект собственно закон предлагает, считает, что мы должны, что ли автоматически кредитовать отрасль? Да никак, не будет этого. Значит, есть вот наши фильтры и будьте добры, кто пройдет через эти фильтры тот и, пожалуйста, приходите". Ну, то есть это 10-20 процентов, наверное, и все. Это первое. То есть банковская система не готова и не хочет – это первое.

И второе, о чем я постоянно говорю, о том, что нужно создать банк развития. Банкиры, банкиры в принципе, да, их можно замотивировать дополнительно, имеется в виду, соответственно, до финансировать, где-то государственные средства.

Но они говорят: "Уважаемые, ну, мы же работаем в рамках инструкции Центрального Банка, а Центральный Банк в бараний рог банки..."

Вчера и сегодня, кстати говоря, обсуждалось в зале, была же Набиуллина, масса вопросов, вы же помните. Они же просто банковский сектор стирают в порошок, ну, другими словами 400 банков, наверно, будет 200, потом 100.

Банкиры боятся, они говорят: "А зачем нам строительный сектор кредитовать? Это высокие риски, это особый надзор Центрального Банка, это создание сверх резервов и так далее, и так далее, и так далее".

То есть нужно создать государственный банк – развитие. Именно банк развитие, который будет неподконтролен Центральному Банку.

Условно говоря, мини-ВЭБ, который будет развивать, пусть будет он называется, так сказать, там, Росстройбанк, как хотите, да

Председательствующий. Вы хотите еще один Центральный Банк создать?

_____ . Ну, слушайте, должна быть система неподконтрольная, Центральному Банку не нужна эта отрасль, и он давит, откровенно давит, на банкиров. Понимаете?

Председательствующий. На самом деле вы знаете, парадокс вот в чем, что почему-то фильтр не проходят застройщики, а не готовы банки.

Может, наоборот? Если есть эти фильтры, то, значит, может быть, застройщики, вот вы знаете, мне кажется "фильтр" – хорошее слово в этом вопросе и, наверное, у нас изначально тоже была задача, чтобы, так сказать, рынок немножко почистился.

И мне кажется, что там застройщики сами должны быть заинтересованы.

Но вот так как многие годы этого не происходило, то, ну вот, так сказать, приходится делать таким образом.

Спасибо, я хотел бы Надежду Борисовну Косареву спросить в заключении. Подождите секундочку. У нас просто. Хорошо. Спасибо.

У нас смотрите, уже половина зала нет. Мы сейчас с вами останемся, так потихонечку и всё.

Надежда Борисовна, мы с вами тоже много обсуждали. У вас есть материал, и вы знаете очень большой спектр, так сказать, различных вариантов развития вот такой модели, которая вот сейчас закладывается.

Вот на ваш взгляд, вот сейчас мы много говорили о прошлом, а немножко о будущем. Вот в какую сторону вы видите, что должно развиваться, куда.

Косарева Н.Б. Спасибо большое, Николай Петрович.

Да, вот я как раз тоже в вашу дискуссию с Антоном Николаевичем по поводу, вот он ушел уже...

_____ . Сейчас вернется.

Косарева Н.Б. По поводу раскрытия эскроу-счетов полностью на вашей стороне, что это будет, знаете как в старой известной старой песенке, "два шага вперед и три назад".

То есть, конечно, то, что сейчас закладывается, с точки зрения финансово-экономической модели – это, в общем, не конец пути. Это совершенно четкая переходная модель.

А целевой моделью она быть не может, потому что целевая модель, она полностью устраняет людей из сферы риска, связанных со строительством. Человек – не профессионал в этой сфере и там должны взаимодействовать только профессионалы. Застройщики, бизнес и банковский бизнес, который тоже профессионал.

Человек – покупатель. Наше гражданское законодательство и во всём мире прекрасно позволяет форму заключения договора купли-продажи жилья, которое будет построено в будущем. И человек в этом случае платит на эскроу-счёт лишь задаток.

Во многих странах он вообще регулируется, максимальное его значение 10-15 процентов в задатках. Хорошо, предположим, мы пока боимся, пусть будет 30. Человек размещает на эскроу-счёте только задаток. Если он готовую квартиру откажется покупать, он лишается задатка.

Если ему не предоставляют в нужный срок квартиру, ему выплачивают задаток в двойном размере, по гражданскому законодательству всё просто. И не надо будет, в этом случае, не кошмарить застройщиков, ничего, потому что людей, о которых мы все волнуемся, в этой системе нет просто.

И то, что сейчас вот эта переходная модель продолжает требовать, по сути, хотя этого в законе нет, такого требования, но обычаи сложившегося делового оборота, и банки на это сейчас рассчитывают, что на эскроу-счёт разместят 100 процентов средств.

То есть человек возьмёт ипотечный кредит под 10 процентов, будет платить три года 10 процентов для того, чтобы деньги его лежали, были заморожены на счёте, в том числе кредит.

Причём отметьте, товарищи, если банк потом... застройщик обанкротился и банк обанкротился, страховая система не вернёт человеку 30 процентов, которые он выплатил в течение трёх лет. Это чистые потери человека...

Председательствующий. Проценты по ипотеке.

Косарева Н.Б. Да, проценты по ипотеке, 10 процентов в год. 10 процентов в год, значит, 30 процентов.

И это, с финансово-экономической точки зрения, бессмысленная двойная финансовая, заёмная нагрузка на проект.

В экономике всё связано. И вот мы даже посчитали, что если сравнить, предположим, 10 – ипотека, пусть средневзвешенная шесть, по предлагаемой переходной модели на проектное финансирование, поскольку это кредитная линия, там зависит от... пусть шесть средневзвешенная. И просто отсутствие ипотеки на строительный период, и просто 12 процентов по проектному финансированию, то получается, что в этом случае у нас в 3,6 раза годовая процентная ставка, отнесённая к себестоимости строительства, будет ниже. Вот то, что в переходный сейчас, она будет почти 30 процентов. А вот в этой целевой модели это будет 8,4 процента.

То есть, по сути дела, вот в этой целевой модели общие расходы на строительство, плюс кредитная нагрузка по процентам, она может быть даже снижена, по сравнению с сегодняшней, не с переходной вот этой с эскроу, а с сегодняшней, потому что ипотечный кредит даётся на 70 процентов от продажной цены, а проектное финансирование на 70 процентов от строительства, которое, понятно, что ниже, чем продажная...

То есть можно даже... Но справедливости ради, я, конечно, готова допустить, что сейчас банки гарантию спроса 30 процентов боятся, хотя там 100 процентов, чтобы им там все положили.

Но всё равно это понятно, что здесь может вступить в силу уже конкуренция банков и застройщиков. Я вообще, честно говоря, думаю, что сейчас застройщики с банками, те, которые как бы захотят больше продавать людям, сами придут к модели, когда не надо требовать замораживать на эскроу-счёте ипотечный кредит.

И это привлечёт дополнительный спрос со стороны людей, и это ускорит продажи, это экономику повысит в целом. Поэтому как бы вот надо думать не о раскрытии эскроу-счетов, а о повышении спроса, маленький, он маленький спрос, так вот привлекайте его себе, создавая лучшие условия для потребителей, и исключая их вообще из этого.

В этом случае, если у вас будет на эскроу-счёте только 30 процентов, для страховой системы вкладывать нагрузка будет меньше, не надо никаких 10

миллионов. Ведь в случае чего, там лежит всего там, не знаю, там 30 процентов...

То есть это вообще-то со всех точек зрения... И эта модель, когда мне говорят, что в мире там чего-то есть, в мире есть всё. Я даже не знаю такого примера, чтобы сказать, что в мире...

Но если смотреть на базовую финансовую модель жилищного строительства, это то, я сейчас рассказала. Это такой стримлайн для обычного, стандартного, многоэтажного жилищного строительства.

_____. (Не слышно.)

Косарева Н.Б. Это просто кредит, проектный кредит как и сейчас.

_____. Банк автоматически должен выдать...

Косарева Н.Б. Нет, подождите...

Председательствующий. Коллеги, давайте мы не будем друг друга перебивать.

Косарева Н.Б. Я одно слово только, Николай Петрович.

И вот с этой точки зрения, конкретно к тексту законопроекта, там есть две непонятные для меня, два места, когда предлагается в Реестр требований по банкротству включать дольщиков с эскроу-счетами. У них нет требований имущественных к застройщику вообще.

Председательствующий. Да, я согласен.

Косарева Н.Б. Поэтому это очень, и точно так же очень странная там переходная часть тоже, что обязанность застройщика по уплате там отчислений в компенсационный фонд и нет исключения, что если это эскроу-счёт, то не надо платить.

В общем, вот эти два конкретные.

Председательствующий. Надежда Борисовна, тогда дайте. Если это действительно упущение, тогда, конечно же, исправим.

Косарева Н.Б. Да, да, да. Хорошо. Всё, спасибо.

Председательствующий. Хорошо, спасибо. Но я считаю, что это как раз вот тот момент, когда вот можно, ну, себе какую-то цель поставить, да, с точки зрения, вот пути развития. Но здесь я, на самом деле, надеюсь очень на роль всё-таки уполномоченного банка. Потому что как раз задача банка будет не там зарабатывать сверхприбыли, удивляя всех акционеров, а, так сказать, действительно развивать эту отрасль. И возможно надо подумать и поговорить, может быть, такие вещи какие-то в виде эксперимента и вы пойдёте на это. Почему нет? Надо, ну, надо описывать эту модель и двигаться таким же образом, потому что вот многие вещи, которые вот сейчас мы принимаем, я уже говорил, они опробованы сначала, да, а потом уже только закреплены в законе.

Хорошо. Коллеги! У нас серьёзно поредели наши ряды. Услышав предложение Надежды Борисовны, наш коллега из ПИКа просто сорвался и убежал, вероятно, уже реализовывать, да, конкурентное преимущество. Я считаю, что мы действительно много обсудили. Я хочу поблагодарить всех. Я

понимаю, что вот сейчас ещё, если мы тут ... Раз, два, три, четыре. Давайте мы договоримся.

Коллеги! Вот у нас сейчас там без двадцати, по-моему, да? Давайте мы, буквально, там по две, три минуты дадим вам, да, и, соответственно, будем завершать. Хорошо? Только у меня просьба действительно регламент.

Да, пожалуйста. Пожалуйста.

_____. Спасибо Николай Петрович! Ну, один, кому я адресовала, хотела адресовать вопрос, уже ушёл. Но, в принципе, я думаю, что Алексей Викторович сможет ответить на эти вопросы.

Дело в том, что я возвращаюсь к тому выступлению. Речь идёт о том, что и очень многие регионы спрашивают, что сейчас принято решение о декапитализации фонда на сумму 16 миллиардов, и что там 37, по-моему, субъектов Российской Федерации могут претендовать там на эти денежные средства.

Соответственно, у всех возникает вопрос, каковы критерии, какие дома будут в первую очередь достраивать. Степень ли готовности, число обманутых дольщиков, экономическая рентабельность, есть она или нет. Кто первым обратился и так далее. То есть, каковы критерии. Если это критерии, например, софинансирования регионов, то мы должны понимать, что у нас есть глубоко дотационные регионы, где, ну, там каждый рубль с Минфином согласуется, и поэтому вряд ли они смогут в этом софинансировании участвовать.

И ещё такой момент. Это замечательно. Это как бы второй вопрос уже будет. Я стараюсь быстро. Это очень замечательно, что арбитражный управляющий аккредитуется фондом, но, мы прекрасно с вами понимаем, что их сейчас недостаточно, учитывая количество банкротных процедур, хотя вот в декабре, например, была поправка, которая позволяет в тех банкротствах, даже старых, где расчёт с третьей очередью кредиторов уже вот этим аккредитованным при фонде арбитражным управляющим включаться.

Но, есть регионы, где таких арбитражных управляющих нет вообще. Там, в Ленинградской области два, там, в Московской области тоже сколько-то. Но, это им более менее везёт.

В Нижегородской области вообще ни одного, и поэтому туда приезжают арбитражные управляющие из других субъектов, чтобы, понятно, увеличивать текущие платежи.

Коли создаются региональные фонды и будет ли возможность арбитражным управляющим местным, чтобы не увеличивать текущие фонды. Хотя, конечно же, их вознаграждение должно быть больше, однозначно, об этом уже давно говорят, то, что назначает арбитражный управляющий, должен ли, может ли, вернее, арбитражный управляющий аккредитоваться при региональных фондах, или это обязательно должно быть при федеральном органе.

Председательствующий. При федеральном.

_____. А тогда, почему пул-то арбитражных управляющих такой маленький? Ну, это второй вопрос Алексею Викторовичу.

Я благодарна, кстати, Алексею Викторовичу, он всегда очень конструктивно взаимодействует.

Председательствующий. Алексей Викторович, тогда, да, коротко ответите. И всё?

_____. Нет. Ещё третий, буквально, пункт.

Это тоже очень хорошо, что у нас фонды региональные могут сейчас с этого там после внесения поправок в этот закон становиться приобретателями, и мы можем уйти от ЖСК.

Но я хочу напомнить, что в 2009 году по поручению Президента Российской Федерации после того, как, к сожалению, в банкротстве дольщики вообще были никак не защищены, только в денежные требования выходили, по поручению президента как раз поправки в закон депутатами Государственной Думы были внесены, которые в процедуре конкурса предполагали только три пути. Либо это приобретатель. К сожалению, приобретатель появился у нас только с 2015 года и более того, их, как оказывается, очень мало этих приобретателей. Правильно, Алексей Викторович? Второй путь – это торги. И третий путь – это ЖСК. Поэтому речь не идет о том, что людей заставляли органы власти в ЖСК вступать. Хотя не скроем, мы это знаем, есть субъекты, которые даже в "дорожных картах" писали о том, что ЖСК... передача объекта на ЖСК – это уже решение проблемы и с этим боролись. То есть передача объекта на ЖСК, сие означает только как механизм вывода объект из конкурсной массы, дальше, как в Ленобласти, привлекается инвестор, объекты достраиваются. В Калининградской есть такие уже ЖСК достроенные. Таких примеров масса. Но сейчас, получается, они оказались, то есть это рабочий абсолютно механизм, там, где субъекты Российской Федерации к этому относятся как к механизму, а не как к решению проблемы для себя, естественно.

Так вот, и, наконец, вот мы тогда тоже обсуждали этот вопрос, сейчас те объекты, которые уже, Николай Петрович, переданы на ЖСК, а у них других вариантов не было – либо торги там, например, как "Шлиссельбургские дворики", это было четвертое уже собрание кредиторов, они уже всё прекрасно понимали. Сейчас могут ли такие ЖСК, где нет пока инвесторов, где регионы, к сожалению, как в Омской области, обещали софинансирование и не помогли, кинув ЖСК на произвол судьбы, там КПД, СМУ-1 КПД, Дом-строй 2001 и так далее, там много таких объектов.

Председательствующий. Вопрос в чем?

_____. Да, извините.

Может ли фонд все-таки тоже включаться и рассматривать достройку этих объектов, помогая ЖСК, памятуя о том, что ЖСК создаются обманутыми

дольщиками и не потому, что они этого хотели, а потому что иного им закон не предлагал. Спасибо.

Председательствующий. Понятен вопрос.

Алексей Викторович, пожалуйста.

Ниденс А.В. Да, спасибо.

Тогда, наверное, по порядку. По первому вопросу – по капитализации фонда на 16 миллиардов, я хотел отметить...

_____ . И критерии, да.

Ниденс А.В. ...что мы работаем со всеми субъектами, получаем информацию как раз по всем проблемным домам. Я как раз выше рассказывал, что по достаточно большому количеству там детальная информации собрана. Теперь дополнительно мы еще погружаемся в статус процедур банкротства, чтобы как раз понимать, кто конкурсный управляющий аккредитован, не аккредитован, какова стадия этого процесса и всю эту информацию консолидированную, в том числе передаем в Минстрой как раз для определения критериев и для принятия решения уже на уровне правительства. То есть вот фонд не принимает решений, в какие субъекты и в какие объекты заходить.

Если говорить про аккредитацию конкурсных управляющих. На сегодня аккредитовано более 110 конкурсных управляющих. Процесс этот достаточно простой, то есть любой, кто соответствует критериям, они все прописаны в федеральном законе и памятка опубликована на нашем сайте – на сайте фонда, подают заявление с приложением документов через наш сайт. И еженедельно у нас собирается комиссия, которая просматривает соответствие всем критериям и в случае, если критериям заявка соответствует, то мы уведомляем об аккредитации. Если нет, то, соответственно, у управляющего есть всегда возможность довести документы, подать повторно заявку, если с первого раза что-то там не приложил либо забыл, такие случаи тоже, кстати, были. Поэтому смысла распределять эту задачу на регионы нет никакой, потому что критерии, они прописаны и никакой проблемы там сформировать комплект документов и подать нет, пока мало. Но еще раз говорю, каждую неделю аккредитуются новые и новые арбитражные управляющие.

Про третий вопрос – про ЖСК, про приобретателя по тем объектам, которые забрала на себя ЖСК. Но здесь, наверное, тоже повторюсь, что, наверное, все-таки правильнее для того, чтобы сформулировать какую-то позицию, это собрать информацию досконально по каждому такому случаю, что мы, собственно, с Минстроем уже и делаем, и там, обработав эту информацию, прийти с каким-то предложением проработанным.

Председательствующий. Но мы это уже только что говорили об этом. Договорились.

Ниденс А.В. Поэтому вот эту работу проводим.

Председательствующий. Спасибо.

Дмитрий Николаевич, пожалуйста. Подмосковье для нас тоже впереди планеты всей.

_____ Д.Н. Да, впереди планеты всей, но конкретика.

Наверное, будет создан фонд в субъекте. В действующем проекте закона предусмотрена только достройка. Просьба предусмотреть, во-первых, предоставление жилья в другом доме (возможность) и выплаты денежных средств, которые были уплачены дольщиками.

Потому что есть объекты, которые невозможно построить: где-то санзона, где-то уже полуразрушенный. И к тому же и третья часть есть, к сожалению, такие у нас дольщики, которые погнались за бесплатным сыром, вы это тоже знаете, то есть за квартирой, которая в два раза, в три раза ниже рынка, даже по ДДУ.

Председательствующий. Коллеги, значит, что касается функций, функционала фондов, то давайте мы не будем торопиться. Потому что мы фонд делаем именно для достройки объектов. Если мы будем давать фонду ещё новые дома строить, компенсации выплачивать, вы представляете, какой уровень творчества будет вообще по регионам с точки зрения деятельности подобных организаций?

Поэтому я думаю, что таким образом нужно сделать. Вы абсолютно правы, что ситуация в регионах разная. И тем не менее те самые фонды они будут закрывать скорее всего определенные, может быть, не все 100 процентов таких вот случаев. Давайте анализировать, давайте мы запустим их сейчас, как они есть, это закроет абсолютно подавляющее большинство всех проблем, даст возможность регионам ... Федерации закрыть. Но мы будем анализировать этот вопрос. И если вот так же, как с ЖСК, нам нужно возвращаться будет.

_____ . Право дать...

Председательствующий. Так нет, понятно, что вам больше ничего не надо. Право, это да. Хорошо, спасибо. Вы представляете? Представьтесь.

_____ . Уважаемый, Николай Петрович!

Татарстан, контролирующий орган. Вопрос такой был. Дело в том, что поправки вносят изменения в защиту и собственников нежилых помещений, машинных мест. Однако не предусмотрены отчисления по действующим проектам, которые будут. Потому что фонд же будет нести ответственность за них. Это первое.

Второе. хотел бы с переходным периодом переговорить. К сожалению, в законе не указан конечный срок, когда застройщики должны получить заключение. И все будут тянуть до последнего, то есть продавать ДДУ 10 процентов, а заявляться по степени, когда у них это будет. На совещании было сказано, что это 1 июля, однако законодательно это не предусмотрено. Планируется ли предусмотреть конечный срок, когда они должны... Да или нет?

Председательствующий. Ну, отсечку.

_____ . Отсечку, да. Отсечки пока ещё не предусмотрено.

И третье, у нас есть банки, где написано, 30 процентов аванс может быть, мы хотели предусмотреть, что 30 процентов аванса от остаточной стоимости.

Председательствующий. Что касается отношений с банками, я думаю, что здесь...

_____. Нет, мы говорим о том, что авансы могут застройщики перечислять подрядчикам в размере 30 процентов от стоимости, мы хотели бы от остаточной стоимости. Получается, стоимость миллиард, он всё время может вычислять 300 миллионов.

Председательствующий. Давайте мы рассмотрим. Что касается вопросов, связанных... Первые два, абсолютно точно замечено, давайте мы их учтем просто. Хорошо.

Пожалуйста.

_____. Спасибо, Николай Петрович.

Хотелось бы всё-таки ещё вернуться к застройщикам. Так как неоднократно ранее говорилось, что при переходе на эскроу-счета некоторые послабления будут даны застройщикам. Вот в поправках мы ничего не видим. У нас, к сожалению, контролирующих органов много, у ДОМ.РФ большие полномочия, у территориальных, у правоохранительных.

Может быть, начнем хотя бы с заключения о соответствии застройщика и проекта, так как этот документ становится практически бесполезным? Он не влияет ни на получение кредита...

Председательствующий. Мы рассматривали этот вопрос. Действительно, у нас задача, чтобы те, кто перешел на эскроу-счета, как можно легче была ситуация.

Что касается ЗОСов, то мы договорились, что мы сейчас будем рассматривать, согласовывать поправки, что от них нужно отказываться. Отказываться прямо сейчас пока ещё рано. Почему? Потому что есть переходный период. Но определить, например, год или два, мы планируем уже ко второму чтению.

_____. И второй вопрос. Тут ещё прозвучало сегодня, что по респекту есть предложение у ДОМ.РФ ещё раз заплатить всем застройщикам, которые заплатили уже два раза, а ещё третий раз.

Председательствующий. Не только по...

_____. Но есть, да, тот, кто по два, по три раза заплатил, сейчас это четвёртый раз.

Председательствующий. Вы против?

_____. В общем, как-то очень странно это звучит, особенно по тем объектам, которые на вводе в августе, в сентябре. Это крайне тяжелая нагрузка для застройщиков.

Председательствующий. Вы знаете... Да, да, я согласен. Но мы договорились с Центробанком, что мы сделаем такой вот совместный реестр, вот встречный реестр вот таких... Потому что мы на сегодняшний день вообще

в принципе не понимаем, какое количество таких людей, которые были застрахованы в тех компаниях, которые уже, так сказать, не существуют, и здесь не только "Респект", а, так сказать, и другие, но по которым нет известий никаких ни у фонда, ни у кого. Таких, к сожалению, много. И поэтому вот эту работу мы будем сейчас вести, и обязательно мы должны каждого учесть в обязательном порядке.

Поэтому это решение ещё не принято, и вот сейчас будем обсуждать. Понятно, что сейчас сказать, сюрприз такой сделать, что ещё один и два, но, так сказать, это мы будем смотреть.

Коллеги! Нет, Дмитрий Александрович, вы меня простите, вы уходили, кофе все попили, мы здесь сидели, вы с новыми силами, так сказать, ну, я не знаю, что вы там делали, с новыми силами вернулись и, так сказать...

_____ Я в онлайн-режиме буквально.

Председательствующий. Я понял.

Коллеги, спасибо вам большое.

Я хочу ещё раз всех поблагодарить, предложить действительно очень много дельных и правильных предложений. Пришлите, пожалуйста, все свои предложения, мы максимально постараемся учесть.

Спасибо.