

СТЕНОГРАММА

парламентских слушаний Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям на тему: "Переход на проектное финансирование деятельности застройщиков: региональный опыт и вопросы правоприменительной практики"

**Здание Государственной Думы. Малый зал.
13 ноября 2019 года. 10 часов.**

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

Председательствующий. Уважаемые коллеги, рад всех приветствовать. У нас на входе много людей еще стремятся попасть на наши парламентские слушания. Но мы, честно говоря, очень серьезно ограничены во времени, потому что в 12 часов начнется пленарное заседание. Поэтому я предлагаю начать.

Я рад всех приветствовать. Мы проводим эти слушания как еще один такой шаг, очень серьезный шаг по фиксации наших совместных усилий по реформированию долевого строительства. В этом году были две такие очень серьезные реперные точки, которые всех очень беспокоили, особенно представителей регионов, застройщиков. Прежде всего, это 1 июля 2019 года, когда переход из эскроу-счета для новых проектов и для целого ряда уже начатых проектов стало обязательным. И 1 октября этого года, когда застройщики, последний срок, когда застройщики могли подтвердить свою возможность достраивать целый ряд проектов по старому механизму. И, конечно, слухов и всяких домыслов, и опасений было очень много самого разного толка. Были такие разговоры и публикации, что сейчас рухнет весь строительный рынок. Были другие риски и другие голоса звучали, что сейчас поднимутся цены на 30, на 40, а то и на 50 процентов. Было очень много разных споров, но мы видим, что вот эти две точки мы прошли, пока вроде небо на месте, всё у нас в порядке, но нам нужны подробности, нам нужно действительно понять как прошел строительный рынок эту реформу. Во всяком случае, этот ее этап, какие у нас остаются риски, какие меры государство, правительство и соответственно ответственные структуры предпринимают для того, чтобы эти риски минимизировать и самое главное, чтобы дальше, прежде всего, очень важно каким образом будет развиваться этот рынок жилищного строительства в ближайшее время, особенно это важно для региона, для небольших городков, потому что мы понимаем, что большие застройщики, крупные застройщики, которые работают в центре, в Москве, в Санкт-Петербурге, в целом ряде других региональных центров, понятно, что они

видят эту экономику, видят спрос на жилье, и поэтому, в общем-то, наверное, здесь за ним можно особо не беспокоиться.

А вот риски, с которыми встречаются небольшие застройщики в регионах, в небольших городках, это действительно это те вопросы, которые нам задают во время региональных недель, это те вопросы, которые мы получаем от регионов, от застройщиков по почте, в их обращениях, поэтому на всё это хотелось бы получить ответы.

Я очень благодарен нашим коллегам из Министерства строительства и ЖКХ, из Фонда защиты прав участников долевого строительства, из Центрального банка, которые пришли сюда для того, чтобы подробно рассказать о том, как проходит эта реформа, как мы прошли вот эти реперные точки. И у нас здесь присутствуют и представители регионов, представители застройщиков и инициативных групп дольщиков. Будет возможность у всех выступить при одном условии, если мы будем укладываться в регламент.

Поэтому я предлагаю, чтобы у нас на два основных доклада было отведено до 10 минут, а потом выступления максимум 5, будет таймер работать. У меня огромная просьба ко всем, кто будет выступать, это придерживаться этого регламента, потому что, повторяю, у нас время очень ограничено и хочется, конечно, услышать как можно больше различных точек зрения. Если вы не возражаете, давайте так и поступим.

Я хотел бы попросить Татьяну Юрьевну Костыреву, статс-секретарь - заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Татьяна Юрьевна, пожалуйста, Вам слово.

Костырева Т.Ю. Уважаемый Николай Петрович, уважаемые участники парламентских слушаний!

Действительно, одним из главных событий этого года стал переход отрасли жилищного строительства на проектное финансирование.

С 1 июля вступил в силу федеральный закон, который предусматривает привлечение средств граждан с использованием счетов эскроу. Это свершившийся факт. И на самом деле, как сказал Николай Петрович, сейчас нам интересны подробности.

Вы все знаете, что в мае текущего года правительство определило критерии, по которым начатое строительство, объекты могут быть завершены без использования счетов эскроу.

В настоящее время застройщиками по всей стране завершена работа по подтверждению соответствия этим критериям. И параллельно у нас с вами идет работа по открытию застройщиками счетов эскроу в уполномоченных банках.

Каковы же результаты этой работы? Министерство готово сегодня с вами ими поделиться. Они таковы.

Порядка 115 миллионов строящегося сегодня жилья, это жилые помещения, находящиеся в стадии строительства, порядка 75 миллионов с

небольшим - это те проекты, по которым получено уже заключение о соответствии критериям, определенным Правительством Российской Федерации.

Следовательно, застройка этих объектов может осуществляться по прежней схеме без использования счетов эскроу.

23 миллиона квадратных метров - это тот объем жилищного строительства по тем проектам, по которым застройщики используют счета эскроу и проектное финансирование.

В отношении еще порядка 16 миллионов квадратных метров, чуть более, проектной документацией не предусмотрено счетов эскроу, не получено заключение о соответствии, регистрация договоров долевого участия в отношении таких проектов уже с 1 июля 2019 года невозможна, и министерством совместно с Институтом развития жилья "ДОМ.РФ", то есть проведен анализ указанных проектов, для того чтобы мы с вами понимали, каковы перспективы достройки этого объема жилищного строительства.

Итак, порядка 400 тысяч квадратных метров из этой суммы, это те проекты, по которым застройщики подали заявления о соответствии критериям, и анализ соответствия этих предложений по существующим критериям осуществляется в настоящее время.

Порядка 7,8 миллиона квадратных метров - это проекты, которые находятся в высокой степени завершения своего строительства, и они будут завершены, по нашей оценке, без привлечения средств дольщиков.

Еще порядка чуть более 8 миллионов квадратных метров - это проекты, по которым продажи не открыты, либо фактически не начато строительство, и мы понимаем, что это тот объем жилищного строительства, в отношении которого по действующим сейчас нормам необходимо будет уже достраивать эти объекты, строить эти объекты с применением счетов эскроу.

Еще порядка 300 тысяч квадратных метров - это тот объем как раз, который остался, который не охвачен теми параметрами, которые я озвучила сейчас, и с этими проектами, конечно, и Минстрой, и "ДОМ.РФ", будем с ними смотреть и разбираться в ручном режиме.

Я бы хотела отметить, что на сегодняшний день и Министерством строительства, и Банком России, и "ДОМ.РФ" предпринимаются все усилия, все мероприятия, для того чтобы переход на проектное финансирование для нашей строительной отрасли осуществлялся наиболее плавно.

В конце прошлого года были внесены изменения в инструкцию Банка России, которые существенно снизили нагрузку на капитал банков при кредитовании застройщиков, ну и по сути дела создали новую систему регулирования в этой сфере.

Внедрены и новые подходы к формированию банками резервов при предоставлении кредитов застройщикам, которые используют счета эскроу.

Я думаю, что представитель Банка России более подробно осветит эту тему.

Еще бы хотела отметить, что совместными усилиями и Центрального банка, и министерства, и "ДОМ.РФ", с привлечением, конечно же, депутатов, мы подготовили и выпустили рекомендации методические для банков и застройщиков по работе в рамках проектного финансирования.

Этот документ определяет оптимальные процедуры взаимодействия, ну и по сути является, я бы сказала новым стандартом совместной работы в новых, в условиях работы в новой модели финансирования.

Срок рассмотрения банками заявок по данным обследования Банка России составляет 67 дней, это несколько пока превышает целевое значение в 45 дней, но, безусловно, идет взаимная адаптация и строительной отрасли, и банковского сектора к работе в новых условиях.

Я бы также хотела отметить, что в соответствии с поручением Президента Российской Федерации, в структуре "ДОМ.РФ" создан специальный уполномоченный отраслевой банк для поддержки перехода строительной отрасли на новые условия финансирования.

В феврале этого года на расширенном Президиуме Госсовета было принято решение об увеличении капитала банка в текущем году на сумму 20 миллиардов рублей, и это решение уже даёт свой положительный результат.

Всего за 3 месяца уполномоченный банк вошёл в число ведущих кредиторов в строительной отрасли. Дополнительно в 2019 году планируется осуществить имущественный взнос ещё порядка 4 миллиардов рублей самих докапитализации банка, что позволит выдать порядка 230 миллиардов рублей кредитов застройщикам и запустить не менее 6 миллионов квадратных метров строительства жилья.

Мы, конечно, понимаем, что переход отрасли на проектное финансирование не может не сказаться на объёмах ввода жилья, а все мы с вами знаем, что национальным проектом к 2024 году предусмотрен объём ввода жилья 120 миллионов квадратных метров.

Мы констатируем, что в текущем моменте спада по объёму ввода жилья нет. Даже по тем тенденциям, которые мы сейчас видим, которые подтверждаются данными статистики, мы можем говорить о том, что будет даже некоторое повышение объёма ввода жилья, по сравнению с 2018 годом и предыдущими годами, когда объём всё-таки жилья демонстрировал спад. Но это вполне прогнозируемая ситуация, поскольку сейчас, благодаря той работе, которую мы с вами все вместе проделали этими критериями, в том числе, которые определены правительством на основании решения Государственной Думы и закреплено в законопроекте. Мы понимаем, что идёт достройка уже заложенных объектов.

Что касается закладки новых объектов строительства, то, конечно, этот результат будет понятен после того, как мы с вами будем подводить какие-то

первые результаты и итоги адаптации строительной отрасли и банковской сферы к работе в новых условиях.

Минстрой совместно с депутатами Госдумы и с коллегами из профильных министерств подключаются к тем проблемам, которые возникают в ходе перехода отрасли на проектное финансирование. На площадке Минстроя прорабатывается с участием кредитных организаций с участием застройщика, с участием депутатов областей и регионов все проблемные объекты.

Мы прекрасно с вами понимаем, что переход на проектное финансирование – это необходимое решение, и он призван, естественно, окончательно решить в стране проблему с обманутыми дольщиками и, следовательно, защитить средства наших граждан.

Вот таковы результаты на сегодняшний день, уважаемые участники парламентских слушаний. Мы готовы активно участвовать в сегодняшней дискуссии и отвечать на те проблемные вопросы, которые, я надеюсь, вы озвучите, и которые мы поищем решения с вашей помощью. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое, спасибо, Татьяна Георгиевна.

Хотел спросить вот о чём. Вот когда мы обсуждали реформу, когда только она начиналась, конечно, было очень много рисков, и тогда говорили, ещё год назад, что в проблемной зоне, назовём это так, находится не менее трети застройщиков и проектов.

Вот сейчас время прошло. Если не в цифрах, а вот просто оценить. Риски оказались слишком, вот эти опасения, они оказались завышенными ожидания, или, в общем-то, действительно всё так сложно. Или мы всё-таки видим сейчас, что реформа идёт, мы её практически уже прошли в основной её части. Вот как вы оцените?

Костырева Т.Г. Спасибо за вопрос, Николай Петрович.

Вы знаете, я считаю, вы абсолютно правы, мы видим, что реформа идёт, мы видим её первые результаты. Не могу сказать, что были слишком такие, какие-то завышенные, что ли, перспективы негативные. Они, естественно, были. Но благодаря тем решениям, которые были приняты Государственной Думой, которые были приняты правительством, когда мы с вами определяли, вы знаете, что долго, мучительно, очень много мы проводили различных аналитических исследований по этому поводу для того, чтобы чётко правильно и верно предложить строительной отрасли те критерии, которые действительно, с одной стороны, позволят нам с вами достроить дома, а с другой стороны, позволят нам с вами сохранить средства граждан. Мне кажется, нам это сделать удалось, и те цифры, которые я приводила сегодня, на мой взгляд, эту тенденцию или этот вывод демонстрирует. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо. Но надо отдать должное коллегам из Минстроя, что действительно и Минстрой, и фонд, и Центробанк постоянно находятся на связи. Многие застройщики, которые в том числе здесь

присутствуют, не дадут соврать, что буквально в ручном режиме разбираются все проблемные вопросы, и это действительно очень хорошо.

Помимо вот таких вопросов практического толка у нас сейчас есть возможность в том числе и посмотреть всю статистику. Алексей Викторович Ниденс, заместитель генерального директора Фонда защиты прав граждан, участников договора строительства, вам слово. И я хотел бы сразу попросить вас также нам рассказать о тех возможностях, которые сейчас есть у фонда с точки зрения контроля за ситуацией на рынке и объективностью той информации, которая вот звучит, в частности, от фонда. Пожалуйста.

Ниденс А.В. Добрый день, Николай Петрович! Добрый день, коллеги!

Действительно вот важный аспект реформы, которая прошла с 1 июля, которая сейчас реализуется, это вот не забыть, не оставить без внимания тех дольщиков, которые не защищены на сегодня счетами эскроу, да, потому что приобретали жильё по договорам долевого участия ещё по прошлому законодательству. И как раз для того, чтобы, скажем так, обеспечить защиту прав граждан Правительством Российской Федерации был создан Фонд защиты прав граждан, собственно основная цель которого эту задачу решить.

По инициативе комитета как раз по природным ресурсам и земельным отношениям Государственной Думы с 1 июля текущего года вступил в силу Федеральный закон 151, который как раз и наделил фонд дополнительными правами, в том числе принимать решение по финансированию, либо нецелесообразности финансирования завершения строительства проблемных домов. И причём не только домов, но и объектов инфраструктуры.

При этом вот мы считаем, что вся необходимая нормативная база, которая должна была быть создана на уровне федеральных законов, она создана благодаря как раз вот усилиям совместным и Государственной Думы и Министерства строительства. Далее, уже в сентябре текущего года было издано постановление правительства за номером 1192, которое как раз и более подробно описывает, каким образом фонд имеет возможность принимать те или иные решения, и какими механизмами будут защищаться права граждан.

И последнее из необходимых постановлений было подписано премьер-министром на прошлой неделе, которое как раз регламентирует порядок расчёта выплаты возмещения гражданам в случае, если принимаются решения о нецелесообразности завершения стройки. Соответственно у фонда сейчас есть все необходимые механизмы, которые мы уже сможем применить в этом году.

Нужно признать, что проблема обманутых дольщиков, она накапливалась долгие годы и носит, ну, такой масштабный очень федеральный характер. На сегодня по данным единого реестра проблемных объектов, который, кстати, также начал свою работу с 1 июля в силу новых федеральных законов, которые принимались, по данным единого реестра на сегодня проблемным является порядка 3 тысяч 200 домов, это 75 субъектов, 17 миллионов квадратных метров не достроено. По нашим оценкам это порядка от 280 – 300 тысяч семей,

колоссальная цифра. При этом уже на сегодня конкурсное производство открыто по застройщикам, которые не достроили 2 тысячи 200 домов, соответственно это 12 миллионов квадратных метров. Ну, нужно признать, что этот процесс, он идёт дальше. То есть признаются банкротами застройщики и сейчас. То есть по нашим данным только с августа месяца ещё 90 застройщиков были признаны банкротами, было открыто конкурсное производство.

Проблема большая. Поэтому как раз для достройки проблемных объектов по поручению президента фонду уже выделено финансирование в размере 16 миллиардов рублей. И в проекте бюджета Российской Федерации предложено выделение дополнительно ещё 21,5 миллиарда рублей, которые собственно фонд и сможет направить на решение данной проблемы. При этом дополнительно к этим средствам сам фонд накопил на сегодня уже более 37 миллиардов рублей, соответственно эти средства также будут направлены на эти цели.

Далее. Вице-премьером правительства Виталием Леонтьевичем Мутко был определен перечень из 35 приоритетных субъектов, по которым в первую очередь было дано поручение фонду отработать с субъектами, выбрать те проекты, по которым нужно оказать максимально оперативную помощь. Соответственно, сейчас они находятся в работе.

Немного расскажу как бы о механике, да, как эта работа проводится.

На сегодня возможны два пути решения проблемы обманутых дольщиков - это либо завершение строительства объекта, либо выплата компенсаций, причем выплата компенсаций по текущей рыночной стоимости, которая определяется по объектам, которые имеют сопоставимые с брошенным жильем характеристики.

Мы видим, что исходя из того объема, который накопился, порядка 12 миллионов квадратных метров, это половина от всей проблемы задолженности, может быть в принципе принято решение по строительству, порядка 6 миллионов квадратных метров может быть достроено к 2020 году.

Вся процедура, начинается, инициируется фондом после обращения субъекта, поэтому это тоже очень важно, инициатива самого региона, и по поручению правительства.

Далее мы вместе с субъектом оцениваем такие характеристики объекта, как в первую очередь это сформирован ли соответствующий реестр прав требований участников строительства в конкурсном производстве. Обращаю внимание, что это обязательный этап, вот без открытия конкурсного производства и без формирования соответствующего реестра механизмы фонда применены к объекту быть не могут.

Далее. Уже фондом запускаются такие процедуры как инструментальное обследование объекта, то есть эксперты смотрят, насколько технологически возможно и целесообразно достраивать данный объект, делать свое заключение по возможным срокам, по возможной стоимости завершения строительства, и

далее фондом проводится, заказывается оценка, тоже у независимых экспертов, по поводу оценки стоимости квадратного метра для расчета компенсации дольщикам.

Таким образом, вот с момента ввода конкурсного производства до принятия решения фондом, это время может занимать от пяти до шести месяцев по нашим оценкам.

При этом стоит отметить, что на сегодня фонд уже проработал с субъектами предварительно вынесение решения на наш наблюдательный совет по 280 домам, это в 25 субъектах, это позволит восстановить права граждан, это порядка 20 тысяч семей. Это полтора миллиона квадратных метров.

Всего потребуется по нашим предварительным оценкам, если говорить про финансирование, то это порядка 25 миллиардов рублей из компенсационного фонда, 20 миллиардов рублей из федерального бюджета, и порядка 6 миллиардов рублей из региональных бюджетов.

При этом на сегодня уже в 27 субъектах созданы региональные фонды, при этом в 19 из них уже выделены соответствующие бюджеты, и по 17-ти мы уже подписали соглашения с субъектами на общую сумму порядка 4 миллиардов рублей.

Нужно сказать, наверное, о том, что вот наша цель при работе вместе с субъектами, это выстроить работу таким образом, что в перспективе каждый дольщик понимал, на каком этапе находится решение вопроса конкретно по его объекту, кто этим занимается, субъект применяет свои механизмы, либо было обращение в фонд, и соответственно, в какие временные этапы какие действия кто будет проводить, и когда собственно все мероприятия будут завершены и права дольщиков будут восстановлены.

Для этого мы развиваем ну необходимые информационные ресурсы.

Например, на нашем сайте уже по порядка 80 застройщикам-банкротам заведена подробная информация о том, на какой стадии находится принятие решений по этому объекту, и в какие сроки ожидается его принятие.

По первым выплатам, по первым принятиям решений по завершению строительства мы ожидаем, что вот уже буквально на этой неделе решения будут приняты, и соответственно, на следующий понедельник-вторник мы уже сможем первым дольщикам рассказать фактически, когда и каким образом смогут они воспользоваться уже вот теми инициативами, да, результатами тех законопроектных инициатив, которые прошли вот буквально летом текущего года.

Из доклада, наверное, всё.

Тожe готов ответить на ваши вопросы, которые наверняка последуют.

Спасибо.

Председательствующий. Да. Если можно, Алексей Викторович, вот сейчас единая информационная система жилищного строительства, она

отслеживает ну всё абсолютно она отслеживает, ну, все абсолютно, да, и цены, и договоры долевого участия, и все это видно в динамике.

Ответьте, пожалуйста, если возможно, на тот вопрос, который, наверное, волнует очень многих, и о котором очень много, в том числе и пишут, что случилось или случилось ли у нас с ценами на жилье в связи с проведением такой реформы.

Ниденс А.В. По нашей информации ситуация на сегодня следующая. Мы как фонд видим все договоры долевого участия, которые заключаются с отчислением в Компенсационный фонд. Соответственно, мы накопили статистику по стоимости по всем субъектам, которая идет с ноября 2017 года, и так как большинство проектов на сегодня продолжают свою деятельность по старым механизмам, по отчислениям в фонд, вся статистика нам доступна. По этой информации за последние несколько месяцев, если говорить про период с 1 июля, стоимость жилья практически не выросла, то есть она колеблется в пределах одного-двух процентов, что в принципе сопоставимо с сезонными колебаниями. При этом нужно отметить, что, более того, что Единая информационная система позволила всему рынку, и ..., и Министерству строительства, в том числе, мониторить вот те риски, про которые как раз, Николай Петрович, вы говорили, да, про возможные риски у 30 процентов застройщиков не попасть ни под тот, ни под другой механизм привлечения денежных средств. На сегодня мы видим, что порядка действительно 14-15 процентов проектов такое финансирование не получили. Но при этом мы точно знаем каждый объект, мы точно знаем, по какой причине эти застройщики либо даже не обращались за получением разрешения на привлечение денежных средств по старым правилам, либо не обращались в банк за счетами эскроу. Вот львиная доля этих 15 процентов – это те проекты, которые находятся в финальной стадии завершения. Соответственно, все площади там распроданы, и привлечение денежных средств застройщикам уже не интересно. Соответственно, эти проекты, в большинстве своем, завершатся в этом году, в начале следующего. И, таким образом, застройщик решит этот вопрос за счет собственных средств.

Вторая большая категория – это застройщики, по которым привлечение денежных средств ещё не начиналось. Соответственно, объекты находятся на низкой стадии строительства, либо к строительству ещё не приступали. Поэтому эти застройщики наверняка пересчитывают свои финансовые ... И в случае если увидят, что реализация этого проекта рентабельна, конечно, обратятся в уполномоченный банк и, если смогут защитить свой проект, получат соответствующее финансирование.

Председательствующий. Алексей Викторович, спасибо.

Ещё вопрос, который тоже я уже упоминал, что происходит в небольших городах с небольшими застройщиками, ТЕ, которые строят один-два дома. Вообще, остались такие застройщики у нас?

Ниденс А.В. Такие застройщики, конечно, остались. Более того, мы смотрели как раз с помощью нашей информационной системы по поводу того, каким образом распределено, идет распределение между привлечением средств через счета эскроу, либо по предыдущей схеме. И при этом видим, что распределение между крупными застройщиками, небольшими региональными, оно сопоставимо. То есть и там, и там порядка 20 процентов получили финансирование по счетам эскроу, соответственно, остальные привлекают средства с отчислением в Компенсационный фонд. И никакого существенного разрыва между этими категориями нет.

Председательствующий. То есть пропорция осталась?

Ниденс А.В. Пропорция осталась, да, она сохраняется. Но это не значит, что не нужно с этими застройщиками продолжать работать. Конечно, наверное, чуть-чуть более тяжело, чем крупным застройщикам. Но на первом этапе их показатели и показатели банков по финансированию застройщиков сопоставимы с крупными компаниями.

Председательствующий. Спасибо большое.

И в заключение. Вот эти данные, они сейчас, их можно получить в Единой информационной системе. Можно ли просить вас, мы будем, всем интересно, депутаты представляют регионы, может быть, раз в квартал делать вот такую справку, касательно динамики ситуации на рынке, чтобы мы могли тогда доводить ее до депутатов. Я думаю, что это будет всем очень важно.

Ниденс А.В. Есть даже предложение, более того, у нас единая информационная система, это публичный ресурс. На сегодня там есть очень интересные аналитические отчеты, которые, в том числе, по переходу на проектное финансирование, то есть, там как раз в разрезе каждого субъекта можно посмотреть долю застройщиков, которые перешли уже, получили проектное финансирование и реализуют проекты по данному механизму. Можно посмотреть прямо это по каждому проекту, открыв соответствующий объект в этой информационной системе, и мы, наверное, даже сделаем это не в формате доклада ежеквартального, а доработаем аналитический инструментарий, чтобы эта информация была публичной.

Председательствующий. В автоматическом режиме.

Ниденс А.В. Да, конечно, конечно. Чтобы её каждый заинтересованный смог получить прямо на сайте наш "ДОМ.РФ" там в любой момент времени.

Председательствующий. Хорошо, спасибо большое, Алексей Викторович, спасибо, колоссальную работу вы провели, и, я считаю, что она такая, очень ключевая. Если мы будем действительно видеть реально объективную ситуацию на рынке, то нам будет значительно легче управлять всеми рисками, которые именно звучат.

Банковское сообщество тоже, когда мы приступали к реформе, было очень много споров, и были споры относительно того, что, вообще, возможно ли, и хватит ли объёма средств у банков для того, чтобы обеспечить проектное

финансирование целой отрасли. Очень разумно было, мне кажется, принято решение о поэтапном переходе.

Я хотел бы попросить Ольгу Васильевну Полякову, заместителя Председателя Банка России рассказать о ситуации с проектным финансированием, что, не только какая сейчас ситуация, но и какие есть, может быть, сложности, чем можно помочь. Пожалуйста.

Полякова О.В. Спасибо, Николай Петрович. Добрый день, уважаемые коллеги!

Количество присутствующих сегодня в зале подтверждает интерес к этой теме, он по-прежнему не спадает, что действительно важно для нас, для всех, как для граждан, как для пользователей услуг в строительной отрасли, приобретающих жильё и заинтересованных в том, чтобы то жильё, которое мы с вами приобретаем, было вовремя достроено, и соответственно мы все получили ключи и жили в качественном доме, который сейчас, в общем-то, и строится благодаря переходу на проектное финансирование.

Вы абсолютно правильно сказали в начале своего выступления, что ключевой этап, он практически пройден, это было 1 июля. Но я хочу напомнить, что мы начали готовиться к этому ключевому этапу ещё в начале 2018 года все вместе, и Государственная Дума, конечно, очень помогала, достаточно оперативно вносились изменения во все законы, большое количество было изменений. И только наша слаженная работа всех участников этого процесса, не только Министерства строительства, "ДОМ.РФ" и Банка России, но а также и застройщиков и банков, она, в общем-то, позволила нам обеспечить такой, на наш взгляд, практически беспроблемный переход.

Первое, что мы обеспечили, и банковская система подтвердила свою готовность, это банковское сопровождение. Я хочу напомнить, что сначала мы переходили на банковское сопровождение счетов застройщиков, которое обеспечивало контроль целевого использования средств на строительство объектов жилой недвижимости.

И сейчас те объекты, которые достраиваются по старой схеме, по, так называемой, старой схеме без использования счетов эскроу, они как раз находятся под банковским сопровождением. Но после 1 июля настал новый этап в жизни практически всех участников этого процесса, и банковская система в очередной раз подтвердила свою готовность. Инфраструктура, кредитные продукты, количество банков, достаточность капитала, всё это на сегодняшний день у нас со знаком плюс. 94 банка входят в список уполномоченных банков. Я напомним, что это банки, которые имеют соответствующий рейтинг не ниже 3 ... минус. Первоначально было постановление правительства о том, что это банки, только имеющие рейтинг не ниже, чем А-минус, и далее было принято решение о расширении этого списка.

И на сегодняшний день из этих 94 банков – 37 активно работают с застройщиками, подтвердили свою готовность, и даже этих 37 банков вполне

достаточно, и потенциалы расширения кредитования именно этих банков, исходя из их достаточности капитала, достаточны для того, чтобы обеспечить финансирование в объёме 6,4 триллиона, как это заявлено в паспорте национального проекта. Достаточность капитала этих банков и потенциал расширения кредитования находится на уровне более 10 триллионов, ну, что подтверждает в общем-то, что эта цифра гораздо больше, чем 6,4.

Что мы видим на сегодняшний день? Застройщики адаптируются к требованиям кредитных организаций. Взаимодействие уже находится в рабочем режиме, какие-то спорные вопросы решаются уже без вынесения их на уровень Центрального банка, на уровень Министерства строительства. И я хочу напомнить, что в Минстрое создана комиссия по разрешению споров, она была создана ещё в момент перехода на банковское сопровождение. И тогда она достаточно активно работала. Насколько мне известно, сейчас практически никаких заявок от застройщиков жалоб на то, что банки отказывают необоснованно, да, в предоставлении кредита. Таких заявок не поступает, что подтверждает, что в принципе действительно уже нормальное рабочее взаимодействие между застройщиками и банками.

Если говорить о цифрах тех, которые подтверждают это рабочее взаимодействие и уже практически в действии переход на проектное финансирование, то они следующие. На сегодняшний день уже подано заявок застройщиками 2775, это достаточно большой...

Председательствующий. Добавьте время, пожалуйста.

Полякова О.В. Чуть-чуть увеличим или заканчиваем? Да. Количество 2775 заявок. Сроки рассмотрения заявок сокращаются. Мы действительно рекомендовали 45 дней в среднем рассматривать, было где-то на уровне 60, но сейчас уже приближается по многим банкам к 45 дням, а некоторые банки уже рассматривают в течение 30 календарных дней. Количество выданных кредитов уже подтверждает то, что проектное финансирование у нас работает. На сегодняшний день объём кредитных линий, которые одобрены банками, составляет 642 миллиарда. Коллеги, эта цифра практически соответствует тому объёму кредитования, который был до перехода на проектное финансирование, кредитование именно строительной отрасли на строительство жилой недвижимости. 23 тысячи счетов эскроу открыты. 74 миллиарда рублей уже на этих счетах аккумулировано. То есть процесс идёт, и он активизировался как раз после 1 июля.

Если говорить о стоимости кредитов, что тоже волнует очень многих, насколько мы знаем, рыночная ставка на сегодняшний день составляет где-то 12 процентов. Средний процент кредитования застройщиков при проектном финансировании составляет от 5 до 7 процентов. В ряде случаев эта цифра достигает и менее 1 процента. Безусловно, это зависит от скорости поступления денежных средств на счета эскроу, от покрытия объёмов денежных средств объёмами финансирования строительства.

Поэтому ещё раз резюмирую, я хотела бы подчеркнуть, что процесс идёт, каких-то серьёзных проблем мы не видим, все проблемы разрешаемы. И я думаю, что и дальше работа, надеюсь, таким же образом пойдёт, мы будем мониторить этот процесс.

Председательствующий. Спасибо большое. Ольга Васильевна, вот было несколько новостей связанных с ипотекой, с ипотечными продуктами. Я помню, где-то год назад Герман Оскарович Греф тогда выступил с таким заявлением, которое все опубликовали, что проектное финансирование приведёт к увеличению стоимости ипотеки. Сейчас мы видим, что тот же самый Сбербанк более того по вот этим продуктам не только не увеличил, но уменьшает стоимость ипотеки по связанным вот этим проектам, что, собственно говоря, и я, и многие мои коллеги, тоже утверждали, потому что понятно, что одни и те же деньги, они используются, что называется и для ипотеки, и для соответственно проектного финансирования, что даёт возможность уменьшения.

Помимо Сбербанка кто-то уже, так сказать, пошёл по этому пути? Или это пока Сбербанк у нас первопроходец по сокращению ставок ипотеки по таким продуктам?

Полякова О.В. Ну, я так скажу, что многие банки сейчас приняли решение о снижении процентных ставок по ипотеке. В отношении такого продукта, о котором вы говорите, по связанности финансирования самого застройщика и соответственно предоставления физическому лицу по более низкой процентной ставке ипотеке, пока у нас такой информации нет.

Но вы абсолютно правы, это стимул к конкуренции между кредитными организациями, и мы сейчас уже видим, что банки конкурируют за хороших застройщиков, банки конкурируют за то, чтобы как можно больше финансировать строительных проектов, понимая, что это позволяет им помимо того, что зарабатывать на кредитовании застройщиков, также соответственно и получать фондирование на счетах эскроу и увеличивать свою прибыльность, соответственно, за счёт кредитования физических лиц, предоставляя им ипотеку.

И при этом риски, когда ты видишь полный цикл соответственно строительства, ты можешь оценить эти риски комплексно, они, конечно, находятся на минимальном уровне. Поэтому, да, процесс идёт.

Председательствующий. Хорошо, спасибо большое.

_____ . (Не слышно.)

Председательствующий. Да, давайте, пожалуйста. Там микрофон есть. Депутаты очень переживают по этому поводу, это такой очень... Вопросов много. Пожалуйста.

_____ . Спасибо, Николай Петрович.

Ольга Васильевна, вы сказали, что 2775 заявок и банки обрабатывают их, вы рекомендуете 45 дней, они обрабатывают некоторые 60.

Я представляю комитет по вопросам семьи, и меня волнует использование средств материнского капитала. Сегодня практически уже накануне 15 ноября, 45 дней. Не говорит ли это о том, что вы успеете только обработать поступившие к вам заявки, больше никто не сможет обратиться? И в СМИ была информация от семей, что есть проблемы использования материнского капитала, перечисления банками. Срок – 45 дней до конца года.

Полякова О.В. Я поняла ваш вопрос.

Дело в том, что когда я говорила о 45 днях, я говорила о сроках, установленных для банков для рассмотрения заявок застройщиков.

Председательствующий. В текущем режиме?

Полякова О.В. Да. На получение кредитов для того, чтобы финансировать строительство, жилое строительство. Если я правильно понимаю, материнский капитал используется в рамках ипотечного кредитования, да?

_____ . И застройщики не получают 45 ... будут проблемы или нет?

Полякова О.В. Нет. Нет, проблем точно не будет. Это два соответственно параллельных процесса.

И ещё раз хочу подчеркнуть, что сейчас уже сроки, которые мы видим, становятся менее 45 рабочих дней. От чего это зависит, я ещё хочу сказать. Очень важно понимать, что банки должны комплексно оценить те риски, которые они на себя принимают, когда начинают кредитовать застройщика.

Все мы с вами помним, в каком состоянии у нас находилась строительная отрасль, и дай бог, что проектное финансирование обеспечит всё-таки её оздоровление. Источником кредитования застройщиков у банков являются средства наших граждан, наши с вами средства. Поэтому, конечно, адекватная и правильная оценка кредитного риска, она требует внимательного изучения всего пакета документов.

Не все застройщики у нас были готовы к тому, чтобы коммуницировать с банками и качественно готовить эти пакеты документов, но сейчас, как я уже сказала, процесс идёт. Он находится в стадии уже рабочего взаимодействия – где-то банки помогают застройщикам качественно готовить эти документы, где-то уже застройщики начинают набирать профессиональный и компетентный персонал, который способен качественно готовить необходимые документы. Поэтому я думаю, что ваши опасения, они, к счастью, не подтвердятся.

Председательствующий. Но я хочу сказать, что, во-первых, мы же с вами приняли поправки в законодательство, которые дают возможность использовать эскроу-счета для материнского капитала. И тем не менее, так как очень ситуация тонкая, этот вопрос, давайте мы это мониторить. И если у нас будут факты каких-то проблем взаимодействия с банками, мы тогда будем, конечно, сообщать оперативно Центральному банку. Да?

Полякова О.В. И этот мониторинг у нас тоже налажен. Помимо того, что мы мониторим процесс перехода на проектное финансирование, также мы

получаем от банков на периодической основе информацию о рассмотрении заявок физических лиц на получение ипотечных кредитов, и в том числе физических лиц, которые имеют право на получение льготной ипотеки, что очень важно, то есть, это выполнение постановления правительства и указа президента, это тоже важно.

Председательствующий. Хорошо. Спасибо большое.

Вот коллега.

Изотов А.Н. Да, спасибо большое, Николай Петрович.

Депутат Госдумы Изотов.

Ольга Васильевна, у меня вот вопрос по стоимости кредитов, и в продолжение как раз мониторинга, то, что вы говорите.

5-7 процентов, которые называются от Сбербанка, эта цифра абсолютно неправильная и неверная на сегодняшний день. Я несколько проводил встреч таких, цифра озвучивается порядка 14 процентов. Потому что бизнес не считает только то, что прописано в договоре кредитования, а на сегодняшний день идёт со стороны того же Сбербанка злоупотребление монопольным положением. Навязываются услуги не только заработной платы, но и вплоть до юридических услуг, я уж не говорю про страхование.

Поэтому у меня просьба, мониторить не только со стороны коммерческих банков, но и со стороны заёмщиков. Сегодня ситуация выглядит не очень хорошо. Поэтому вот такая просьба у меня существует. 14 процентов в среднем, никаких 5-7 нет.

Полякова О.В. Спасибо большое за вопрос и предложение.

Я хотела бы отметить, что мы мониторим в разрезе застройщиков. У нас есть вся информация о том, в каком объёме кредитный договор заключён, какая процентная ставка на этапе начала кредитования. Действительно она может достигать такого уровня, о котором вы сказали, 14 процентов, но по мере наполнения счетов эскроу средствами, ставка снижается. И по нашим данным, Сберегательный банк выдаёт кредиты, в том числе и под 0,1 процента в том случае, когда покрытие достаточно высокое, есть обеспечения адекватные и так далее. Поэтому очень большой разброс ставок, и вот эти 5-7 процентов, о которых я сказала, это средний показатель по тому же Сбербанку, по другим кредитным организациям.

Но однозначно, мы готовы посмотреть конкретно, если есть у вас название этих застройщиков, пожалуйста, я могу у вас взять и разобраться с этой ситуацией.

Председательствующий. Но я хочу сказать, что к нам много достаточно обращений по теме ставок приходит, и, судя по всему, в общем-то, как раз именно ставка является, в том числе, показателем надёжности самого застройщика. Потому что я общаюсь достаточно много с застройщиками, я вижу, что по тем, у которых, в общем-то, проблем нет, действительно ставка составляет там, может, 4-5 процентов по факту, то есть, уже по факту

заклучения кредитного договора. Но не секрет абсолютно, что банки выставляют, в том числе, и заградительные такие ставки для тех застройщиков, которые вызывают у них сомнение. Поэтому здесь действительно есть много разных кейсов, но, мне кажется, что это как раз одна из целей, в том числе и реформы, чтобы у нас, в конце концов, все застройщики подошли под критерии хороших заемщиков, надёжных, поставщиков и жилья, и всех соответствующих услуг, поэтому, мне кажется, здесь ничего удивительного нет.

Ольга Васильевна, спасибо большое.

Я знаю, что есть ещё вопросы. Давайте мы, если у нас останется время, мы ещё выделим это время для вопросов.

А сейчас я хотел слово предоставить Андрею Анатольевичу Шевченко, первому заместителю председателя Комитета по федеративному устройству, региональной политике и местному самоуправлению и делам Севера Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации. Наши коллеги из Совета Федерации тоже очень внимательно смотрят за ходом реформы.

Пожалуйста, Андрей Анатольевич, вам слово.

Шевченко А.А. Спасибо, Николай Петрович.

Добрый день, уважаемые коллеги!

Вопрос, касающийся реформирования законодательства о долевом строительстве вызывал, ну и вызывает у регионов огромный общественный резонанс. И связано это не только с накопившимися проблемами обманутых дольщиков, но также с необходимостью реализации национального проекта "Жильё и городская среда" и заложенных в нём целевых показателей.

В связи с тем, что новая модель жилищного строительства внедрялась постепенно, нам общими усилиями, о чём уже здесь говорилось, ещё до 1 июля 2019 года удалось решить подавляющее количество проблем, связанных с переходом на новую систему, на которую обращали наше внимание региональные власти и строительные сообщества. Это уже пройденный этап, о нём уже часть сказали, я не буду на нём останавливаться.

Полагаю, что в настоящее время нашей общей и главной задачей является отслеживание и функционирование новой модели жилищного строительства, чтобы в случае возникновения проблем у граждан или застройщиков иметь возможность максимально оперативно находить их решение.

Все мы понимаем, что строительная отрасль сейчас переживает непростое время. Да, сегодня рынок жилищного строительства демонстрирует пусть слабую, но положительную динамику. По данным Росстата за период с января по сентябрь 2019 год ввод жилья на территории Российской Федерации увеличился на 7,9 процента по отношению к показателю аналогичного периода 2018 года и составил, о чем уже говорили, 42,3 миллиона квадратных метров.

Вместе с тем, для всех очевидно, что указанных объемов удалось достичь во многом за счет введения в эксплуатацию домов, строительство которых было начато ещё два-три года назад, то есть по старой схеме. По информации,

поступающей из регионов, сегодня редкие случаи отказа уполномоченных банков в предоставлении целевых кредитов застройщикам, которые запрашивают в целях проектного финансирования строительства жилья.

Учитывая заложенные в национальном проекте целевые показатели объема жилищного строительства, на которые нам необходимо выйти к 2024 году, озвученная проблема может стать серьезным препятствием к достижению целевых показателей, привести к падению объемов возводимого жилья и к фактической остановке строительства в небольших населенных пунктах, которые экономически неинтересны крупным застройщикам.

По данным все того же Росстата сегодня больше половины площади от всего объема, введенного за первое полугодие 2019 года жилья приходится всего на 12 субъектов. Это Московская область, Москва, Санкт-Петербург, Краснодарский край, Республики Татарстан, Башкортостан, Ленинградская, Ростовская, Свердловская, Нижегородская, Новосибирская и Белгородская области. Это как раз те регионы, в которых у нас строятся так называемые крупные застройщики.

Вместе с тем, уже сегодня фиксируется существенное снижение объемов вводимого жилья в Сибири, минус 20 процентов. В 2018 году отрицательный показатель составил всего минус 2 процента. А также на Дальнем Востоке, где отрицательный показатель ввода жилья составил минус 14 процентов. В 2018 году на Дальнем Востоке объема вводимого жилья фиксировался прирост, плюс 10 процентов. Полагаю, что значительное влияние на формирующуюся негативную статистику как раз оказывают нередкие отказы уполномоченных банков предоставлять проектное финансирование застройщикам по причине низкой рентабельности заявленных ими к реализации проектов строительства.

Конечно, у нас у всех есть понимание того, что для банков как кредитных организаций кредитование является основным критерием деятельности. А кредитные риски основными.

В связи с этим банк при решении вопроса о предоставлении кредита не может не учитывать доходность проекта, на реализацию которого застройщик запрашивает проектное финансирование.

Вместе с тем, по факту банки сегодня не предоставляют проектное финансирование не проекты строительства, которых доходность проекта ниже 20 процентов. Тем самым, отсекается значительное количество добросовестных застройщиков с рентабельностью проектов в 10-15 процентов, которые как раз могли бы внести посильную лепту в реализацию национального проекта и обеспечить жильем граждан в небольших населенных пунктах, где крупные застройщики просто не заходят.

Полагаю, что в данном вопросе баланс интересов между банками и застройщиками пока не установлен. Кроме того, предлагаю не уходить от идеи внедрения поэтапного раскрытия счетов эскроу в зависимости от степени готовности объекта.

Сегодня строительный сектор играет одну из ключевых ролей в обеспечении реализации стратегических государственных задач, заложенных в майском указе президента и ретранслированных в национальном проекте "Жилье" и "Городская среда", в силу чего нашей общей задачей как раз и является обеспечение бесперебойной работы строительной отрасли на условиях, взаимно устраивающих все стороны, которые вовлечены в этот процесс. (Микрофон отключен.)

Председательствующий. Добавьте чуть-чуть времени. Минуту.

Шевченко А.А. Спасибо. Предлагаю консолидировать все наши усилия. И думаю, что в этом направлении нам есть ещё, где работать. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое. Спасибо, Андрей Анатольевич.

Давайте мы продолжим вопрос региональной реализации, реализации этой реформы в регионах. У нас есть несколько представителей регионов.

Валерий Анатольевич Савченко, министр строительства и архитектуры Ставропольского края. Пожалуйста, вам слово. Как у вас происходит все?

Савченко В.А. Добрый день, уважаемые участники парламентских слушаний!

В первую очередь. Как человек, уже восемь занимающийся восстановлением прав пострадавших граждан, хотел бы поблагодарить и комитет Государственной Думы, и Минстрой России за то, что в целом принято решение о переходе на проектное финансирование. И думаю, что в ближайшем будущем мы всё-таки забудем о термине "обманутый дольщик", и перестанем усиленно всеми субъектами Российской Федерации, здесь много знакомых лиц, моих коллег, заниматься данной темой.

Что касается непосредственно процедуры, то можно сказать, что сегодня в Ставропольском крае 76 застройщиков реализуют 165 процентов жилищного строительства общей площадью 2 миллиона 358 тысяч квадратных метров. По 88 проектам, это 1 миллион 257 тысяч квадратных метров, получены положительные заключения в соответствии с требованиями, установленными 480 параграфом... 480 постановлением правительства. 22 проекта не стали обращаться за получением разрешения в связи с тем, что степень готовности объектов достаточно высокая и планируется завершать за счёт собственных средств. 32 проекта уже сегодня перешли на использование счетов эскроу. Нельзя сказать, что большое количество средств уже привлечено по счетам эскроу, но тем не менее этот процесс уже идёт, и как бы когда мы начинали эту процедуру летом, всё-таки это было 25 проектов, сегодня уже 32. И можно сказать, что динамика положительная в этой части есть. Ну, и 21 проект относится к проблемным объектам, находящимся соответственно в "дорожной карте", на которых заключения тоже соответствующие не выдавались.

Что касается взаимодействия с банками, то да, безусловно, надо сказать, что, наверное, всё-таки только Сбербанк активно работает в данном

направлении. Сегодня одобрено 11 заявок по 15 проектам общей площадью около 200 тысяч квадратных метров на более чем 3 миллиарда рублей. Из них три кредита по трём проектам уже фактически выдано. Есть заявки, ещё находящиеся на рассмотрении, это три заявки, из них опять же две в Сбербанке и одна заявка в Промсвязьбанке.

Считаю, что Ставропольский край, в принципе, достаточно плавно переходит на проектное финансирование. Каких-то серьёзных проблем, связанных с работой застройщиков в переходный период, по сути, с июня месяца по октябрь месяц, у нас не возникло. Достаточно слаженно мы смогли отработать. И вот сегодня как бы тех объектов, которые бы зависели в состоянии и не получили заключение, и есть риск, что именно поэтому они окажутся в зоне проблемных объектов, таких объектов на территории Ставропольского края нет. Все, кто планировал получить заключение, они эти заключения получили.

Что касается работы с пострадавшими участниками долевого строительства, то, в принципе, край за последние годы, с 2013 года восстановил права на 19 проблемных объектах по 3289 пострадавшим гражданам. Я думаю, что эта работа осуществлялась за счёт собственных средств, за счёт использования различных механизмов. Каждый объект – это какая-то новая схема, наверное, повторяющегося случая ни одного нет. И мы тоже очень восприняли положительно принятие 151 федерального закона, и использование механизма фонда, наверное, одни из первых субъектов в России мы создали этот региональный фонд. 19 августа он уже был зарегистрирован. Очень активно работаем с федеральным фондом, подписано в октябре уже первое соглашение наше с фондом, заложены денежные средства в бюджет Ставропольского края.

Поэтому сейчас ждём выделения средств уже на заседании наблюдательного совета и активно будем завершать строительство одного из первых объектов. Я думаю, это позволит восстановить права около 400 граждан, участников долевого строительства.

В целом считаю, что решение было принято абсолютно правильно. Да, вызывает вопросы сейчас у застройщиков иногда базовая ставка. Ну, тут трудное восприятие. То есть когда мы говорим всё-таки, почему по-разному, мне кажется, это воспринимается со стороны банка и со стороны застройщиков? То есть когда застройщик заходит, ему предлагают базовую ставку, по которой он получает кредит. Средневзвешенное потом по расчёту безусловно получается больше, но она будет зависеть от того, как будет работать застройщик, как он будет продавать квартиры. Поэтому сегодня объективно сказать, какая она в итоге, не получится и не получается. А вот базовая, когда они заходят и видят, что да, 12 процентов, а ещё за что-то ещё, это, безусловно, их пугает.

Ну, и я тоже согласен с предыдущими выступающими, то есть на самом деле не готова была работать строительная отрасль вот так глобально с банковским сектором, поскольку к настолько прозрачным механизмам они ещё не готовы.

Председательствующий. Спасибо большое.

Валерий Анатольевич, что со Ставропольском крае с ценами на жильё?

Савченко В.А. Цены на жильё в целом, в принципе, не сильно изменились. Пока говорить о том, что реформа каким-то образом оказала влияние на цену, наверное, нельзя. В среднем, если оценивать динамику за последний год, то цена изменилась примерно на 10 процентов. Она подросла, она около 40 рублей за квадратный метр сегодня средняя составляет по Ставропольскому краю. Там есть первичка, есть вторичка. Ну, в среднем примерно 40 тысяч рублей за квадратный метр.

Председательствующий. Включая вторичку, да.

Савченко В.А. Да, это включая вторичку.

Председательствующий. Хорошо. Спасибо большое.

И я хотел бы спросить Сергея Алексеевича Вефлянцева заместителя Министра строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области о том, что, тоже вот, если можно, расскажите по основным параметрам, и, конечно, если возможно, сразу тоже и по ценам, и по ставкам дайте нам информацию. Пожалуйста.

Вефлянец С.А. Добрый день, уважаемый Николай Петрович, уважаемые коллеги!

Спасибо за предоставленную возможность поделиться опытом. Для нас тема перехода на проектное финансирование достаточно актуальна, мы в числе 10 регионов, которые лидируют по объёмам ввода жилья, примерно 2,3 миллиона ежегодно мы вводим, до 2024 года этот объём должен вырасти до 3,5 миллиона.

Сегодня наша отрасль строительная выглядит следующим образом. У нас 3,8 миллиона квадратных метров жилья в строительстве находится. По итогам проведённой работы, как мы, в принципе, и планировали, когда собирались большим кругом в мае, что 60 процентов уйдёт по старой схеме работать, а 40 процентов уже будут переходить на новые механизмы жилищного финансирования. Так, в принципе, и получилось. У нас из 3,8 миллионов квадратных метров жилья, 2 миллиона 200 перешли работать по старым правилам, то есть, остались это 14 тысяч договоров долевого участия, по ним по всем выданы заключения органов Госстройнадзора о соответствии проектов критериям 480-го постановления. Остальные проекты, это один миллион 681 тысяча квадратных метров жилья, они уже под эти критерии не подпадают.

При этом я хочу отметить, что здесь большая часть проектов, это проблемные объекты, потому что есть ряд объектов, которые, понятно, достраиваются за счёт собственных средств, есть проекты, которые получают

проектное финансирование, они живые и сегодня работают. Но самая наибольшая часть, это где-то там порядка 600 тысяч квадратных метров, это проблемные объекты, которые были до этого, и которые сейчас уже в разряде из потенциальных проблемных переключались в единый реестр проблемных объектов.

По ним по всем мы применяем свои механизмы, которые на региональном уровне у нас заложены. У нас 1,5 миллиарда на трёхлетний период из основного бюджета выделяются на эти меры поддержки, но и, в том числе, мы и планируем, конечно, на взаимодействие с федеральным фондом, создали на сегодняшний день региональный фонд в рамках 214-го закона, и эту работу сейчас активно проводим и готовим ходатайство в Правительство Российской Федерации.

Ну, если остановиться именно на опыте и практике перехода на проектное финансирование, то на сегодняшний день 35 проектов это проектное финансирование получили, но все эти проекты. Они сосредоточены в городе Ростов-на-Дону, то есть, административный центр в целом вот из того объёма жилищного строительства 3 миллиона 800, о котором я сказал, 3 миллиона 100 – это всё жильё, которое сосредоточено в центре региона, в Ростове-на-Дону.

35 проектов получили, по ним по всем средняя стоимость продажная – где-то 50 тысяч рублей за квадратный метр.

Сразу хочу сказать, что проекты, по которым стоимость 35 тысяч и ниже, они такого проектного финансирования не получили, они у нас пошли работать либо по старым правилам, либо это объекты, которые относятся к категории проблемным, то есть, они к ним уже относились до этого. Здесь действительно есть определённая проблема, потому что всё то, что касается шахтёрских территорий, моногородов, сельских территорий, там ни один банк проектное финансирование не выдаёт, и у нас там существуют определённые риски того, что там будет стагнация в части строительства многоквартирного жилья, нас это очень сильно беспокоит.

Что ещё хотелось бы сказать. С первой проблемой, с которой мы столкнулись, это, конечно, невозможность привлечения средств на счета эскроу по бюджетным проектам. То есть муниципалитет, когда привлекает средства свои бюджетные для строительства того же, переселения из аварийного фонда, для строительства жилья для детей-сирот и других отдельных категорий граждан, он на сегодняшний день это делать не может, получается. И здесь тоже есть определённая сложность, потому что огромные деньги выделяются из федерального, из регионального бюджета для поддержки этих категорий граждан. Мы всегда нацеливаем муниципалитеты, чтобы они приобретали на первичном рынке хорошее благоустроенное жильё для людей. На сегодняшний день все эти субсидии по факту, получается, уходят на вторичный рынок, либо просто людям выдаются на руки так же, как по аварийному жилью. Есть такая возможность, они получают выкупную стоимость, либо переезжают в другие

регионы, либо другие муниципалитеты, то есть, таким образом, эти деньги в экономике муниципалитета не остаются.

Здесь хотелось бы просить о том, чтобы всё-таки для таких вот бюджетных категорий объектов какие-то меры дополнительные были разработаны.

Есть вопросы, конечно, у застройщиков, которые касаются того, что необходим единый всё-таки критерий банковской заявки на проектное финансирование, единый критерий документов, то есть набор, потому что разные банки предъявляют разные требования, по-своему этот вопрос регулируют. И плюс ещё необходимы дополнительные механизмы лизинга, потому что, для того чтобы отрасль развивать, нужно её чем-то стимулировать.

Опять же, возвращаясь к вопросу и проектного финансирования, и лизинга, больше 100 миллионов банки готовы давать, меньше – практически нет. В этом тоже есть определенный вопрос, который, мы считаем, необходимо решать, и в том числе снижать административную нагрузку, надзорную нагрузку на застройщиков, которые уже получили проектное финансирование, потому что они и так сегодня перегружены банковскими отчетностями... (Микрофон отключён.)

Председательствующий. Спасибо большое. Спасибо.

Я хочу сразу ответить на ваш вопрос. Действительно, тема использования эскроу-счетов муниципалитетами, она стоит. Мы проработали, со своей стороны, этот вопрос с Министерством финансов Российской Федерации, и у нас есть договоренность с правительством, что соответствующий законопроект будет внесен и, я надеюсь, уже принят до нового года, то есть чтобы в следующем году уже у муниципалитетов с самого начала была такая возможность использовать эскроу-счета. Вы абсолютно правы, это очень важно и при расселении аварийного жилья, и при реализации различных социальных программ. Так что я очень надеюсь, что до нового года мы это реализуем.

Спасибо большое за ваши замечания. Здесь есть, о чем подумать, особенно с точки зрения вот небольших городков и там, где, в общем-то, экономика не особо привлекательная для застройщиков и, соответственно, для банков. И здесь давайте, может быть, тоже обсуждать, каким образом будут именно вот эти социальные вопросы решаться, либо через какой-то вопрос субсидирования процентной ставки для таких проектов, потому что, конечно, здесь будут возникать эти вопросы, особенно вот в небольших таких городках и, прежде всего, в моногородах.

Коллеги, Московская область, начальник Главного управления государственного строительного надзора Московской области Артур Петросович Гарибян, пожалуйста. Один из самых крупных рынков строительных.

Пожалуйста, вам слово.

Гарибян А.П. Добрый день, Николай Петрович! Добрый день, уважаемые коллеги и участники!

Я коротко пробежусь по ситуации в Московской области и особенно остановлюсь на том, как мы работаем в части снижения рисков по проектам, которые работают по старой схеме.

На презентации видно, что из себя сегодня представляет государственный контроль в области долевого строительства – это 1 тысяча 700 объектов подконтрольных. Мы в 2019 году выдали 82 заключения о соответствии требованиям, провели внеплановых проверок в количестве 127 штук, направили в правоохранительный блок 92 материала, начиная с 2019 года. По результатам этих проверок было возбуждено 25 уголовных дел в 2019 году и в целом было 35 с 2018 года. Это как раз те риски, Николай Петрович, о которых мы говорили, и сейчас на них как раз таки остановлюсь.

Что касается перехода на проектное финансирование, 515 проектов сегодня у нас (это 220 застройщиков) – это сегодня работа по старой схеме, и по новой схеме у нас 159 проектов, что составляет 59 застройщиков. Таким образом, 80 процентов проектов реализуются по старой схеме, и это и составляет тот пул основных рисков, над которыми сегодня приходится работать.

Мы провели хорошую работу, динамичную работу по выдаче заключений о соответствии, и на сегодняшний день 6 процентов у нас, в общем-то, не покрыто ЗОСками так называемыми, потому что в принципе это те как раз таки застройщики, о которых сегодня уже говорили, они были в хорошей стадии строительной готовности, на них были реализованы все там площади, они в принципе и не хотели к нам заходить, изначально это было 12 процентов, мы их принудительно к нам загоняли, и это стало 6 процентов.

Как мы защищаемся по недопущению обманутых дольщиков сегодня в регионе? Мы заключили хорошее соглашение с Росфинмониторингом. Проблема заключалась у нас в том, что мы достаточно неэффективно контролировали нецелевое расходование средств, потому что, как практика показала, нецелевое расходование происходило не на площадке застройщика, а на площадке его контрагентов, и это нам мешало видеть, где наши деньги, где деньги наших дольщиков.

Соответственно, цель этой работы – это выявление замаскированных операций, тех операций, которые имеют невнятный экономический смысл. И по результатам этой работы мы добились того, что мы уже обнаружили почти 5 миллиардов денег, которые, на наш взгляд, были замаскированы, и три уголовных дела было возбуждено правоохранительным блоком по нашим материалам, то есть эта работа достаточно системно и эффективно работает.

Что касается цифровой обороны, мы все знаем, что такое портал недвижимости ЦИАН.

Мы сегодня с ними работаем активно в рамках цифровой защиты по непопадению обманутых дольщиков. Вот проблема заключалась, в принципе, в том, что любой застройщик могу опубликовать объявление в ЦИАН, а любой потенциальный приобретатель жилья мог это объявление прочитать и купить жильё у недобросовестного застройщика.

Мы заключили соглашение. Ставим метку недобросовестности на портале ЦИАН. И мы с 22 февраля 2019 года имеем 185 тысяч уникальных переходов по метке ЦИАН, по нашей метке, которую ставит Главгосстройнадзор Московской области, на сайт ведомства с последующим переходом по необходимости на сайт арбитражного суда, где чётко указана фабула и другие основания приостановления регистрации договора долевого участия.

То же самое мы сделали со "Сбербанком". "Сбербанк" тоже обладает порталом "ДомКлик". И защищаемся именно в этом стиле от появления новых обманутых дольщиков по тем проектам, которые работают по старой схеме. Потому что "Сбербанк", в том числе, аккредитовывает застройщиков при себе, ещё и выдаёт льготные кредиты, а это, как правило, в принципе, маркетинговый ход, и он, в принципе, заманит потребителя.

Вот так это выглядит. Это скриншоты.

Мобильное приложение специально разработали для своих нужд. Мы оцифровали все объекты, разместили на интерактивной карте. Там есть и сельхозстроительство, и даже пометка строится ли жильё с эскроу и без эскроу, метка недобросовестный аналог ЦИАН и аналог "Сбербанка" и реализация прав обманутых дольщиков. Мы полностью открылись, и, пожалуйста, любой желающий может посмотреть.

Реализовываем специально IR-технологии на базе этого продукта. Мы в ноябре это запустим, для того чтобы любой желающий мог просто-напросто активировать камеру гаджета своего, навести на объект, получить короткий ... , по необходимости провалиться на карточку объекта и получить всю информацию.

Что нам это даёт? Безусловно, нам это даёт однозначно саму профилактику застройщика собственной деятельности. Но если мы не имеем возможности по-другому как-то реагировать на его нарушения, мы как-то теперь сами заставляем его, в общем-то, самостоятельно заниматься своей работой и как-то приводить свою деятельность в надлежащее состояние. Потому что репутационные риски – это как раз таки те потери, о которых можно неоднократно говорить.

И тут два предложения, Николай Петрович, хотел бы, чтобы услышали, в общем-то, и вы, и коллеги, по поводу возможной отмены ЗОСТ.

Всё-таки предлагал бы я сохранить возможность за регионом ЗОСТ выдавать либо же перейти в формат хотя бы уведомления о начале привлечения денег по принципу 54-й статьи Градостроительного кодекса, когда в надзор

подаются такого рода уведомления, и за неуведомление, в принципе, предусмотрена ответственность по 19.7 КоАП.

И второе моё предложение – это... (Микрофон отключён.)

Председательствующий. Минуту добавьте, пожалуйста.

Гарибян А.П. Коротко. 30 секунд.

И второе моё предложение – это рассмотреть возможность о том, чтобы наделить контролирующий орган возможностью проводить административное расследование в случае, когда мы выявляем административные правонарушения в области долевого строительства.

Парадокс. Статья 28.7 КоАП сегодня говорит о том, что проводить расследование можно в любом случае, в случае антимонопольного, патентного, законодательства о рекламе, о СМИ, о других законах, но не только в области долевого строительства. Это парадокс при учёте масштабности всей трагедии и проблемы с обманутыми дольщиками.

Всё. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое.

Мы, конечно, рассмотрим ваши предложения.

Я думаю, что одна из проблем, которая была, и присутствовали для внедрения вот таких механизмов контроля, это то, что до последнего времени у нас контролем за долевым строительством кто только не занимался, абсолютно разные структуры в разных регионах. Поэтому сейчас ситуация исправляется. Нам нужно, я думаю, что, конечно же, в том числе, обратить внимание на этот вопрос.

Анатолий Геннадьевич Аксаков – мой коллега, председатель Комитета Государственной Думы по финансовому рынку.

Анатолий Геннадьевич, пожалуйста.

Аксаков А.Г. Добрый день!

Мы буквально несколько дней назад, где-то дней десять назад, в Вологде были, проводили выездное заседание комитета как раз по теме, как реализуется новая идеология финансирования жилищного строительства. Ну и, естественно, местные застройщики поднимали много вопросов, которые, в том числе, требуют законодательного и нормативного урегулирования.

Начну с того, что тема малых городов и малых объектов, она актуальна, в том числе, и в Вологде, и во многих других регионах.

Да, "Сбербанк" здорово работает, другие крупные банки работают, но им интересны всё-таки крупные объекты.

И в связи с этим я, как раз пользуясь тем, что здесь Ольга Васильевна Полякова, ставлю вопрос о том, что нам надо провести работу по определению уполномоченных региональных банков, небольших устойчивых банков, здесь критерии Банка России должны быть такими требовательными, но при этом те банки, которые не смогли войти в перечень уполномоченных в соответствии с постановлением правительства, все-таки должны иметь такую возможность,

если у них есть опыт, прежде всего, по финансированию жилищного строительства, есть кадры, которые уже давно этим занимались и я хотел бы эту тему обозначить и в резолюции нашей попросить отразить.

Вторая проблема, которая возникла в связи с принятием нами закона "О запрете выдачи ипотечных кредитов под залог жилья для микрофинансовых организаций". Мы там фактически определили, что такие ипотечные кредиты могут выдавать только кредитные организации и уполномоченные организации, которые специализируются на этом рынке. Но такие организации в регионах они существуют и должны получить соответствующее право в соответствии с постановлением правительства, а постановления правительства нет. То есть, постановление правительства должно появиться, которое должно определить порядок определения таких организаций, "ДОМ.РФ" должен определить перечень соответствующих организаций в соответствии с порядком.

И вот, по крайней мере, на тот период, когда мы проводили выездное заседание, местные, как раз уполномоченные органы те, кто выдавал ипотечные кредиты, они говорили о том, что такого порядка, соответственно они неправомерно, если выдают займы, то они их делают неправомерно.

Ну и, очевидно, это уже к нам относится, к законодателям, нам надо принять решение о том, чтобы материнский капитал мог использоваться для погашения ипотечного кредита, если этот ипотечный кредит выдают вот эти уполномоченные структуры, работающие, в том числе, в регионах, поскольку они специализируются на этой работе.

Далее, возникла новая тема, которую я уже попросил осветить и ответить, в виде запроса направил и в Пенсионный фонд, и в Банк России по поводу того, что банки, не выдают кредиты ипотечные в связи с тем, что не принимается на первоначальный взнос материальный капитал, поскольку застройщики отказываются от этого, а застройщики отказываются потому, что Пенсионный фонд задерживает до полугода выплаты по материнскому капиталу. Я не уверен, что это так, но тем не менее вопрос требует отрегулирования точно, если тема была поднята и некоторые банкиры именно так и характеризовали ситуацию, то, на мой взгляд, в резолюции надо тоже отразить, почему такие задержки идут и поставить вопрос о сокращении перечисления соответствующих сумм.

Ну вот, пожалуй, и все, что я хотел сказать.

Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое.

Действительно, уже поднимался вопрос по поводу регионов и малых городов, это требует, конечно, такой очень серьезной и внимательной работы с точки зрения...

Аксаков А.Г. Николай Петрович, и еще одна тема возникла по межеванию. Я допускаю, что она связана с тем, что, когда осуществляется комплексная застройка, когда часть объектов была построена по старой схеме, а новые объекты должны строиться по новой схеме, ну и, соответственно,

требуется отделить одни объекты от других, по крайней мере, застройщики в регионах, я вот вспомнил сейчас, говорили о том, что эта тема как раз тоже создает проблемы для финансирования жилищного строительства.

Председательствующий. Надо посмотреть, действительно, может быть, там, на практике посмотрим, потому что целый ряд решений-то уже принималось этим летом и здесь важно также, как вот мы обсуждаем вопросы финансирования долевого строительства, посмотреть просто правоприменительную практику, ну это мы обменяемся тогда этой информацией.

Спасибо большое.

Сейчас секундочку, если у нас останется время, я как говорил, мы постараемся выделить время для вопросов.

Александр Владимирович Якубовский, член нашего Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям и руководитель рабочей группы партии "ЕДИНАЯ РОССИЯ" по проблемам обманутых дольщиков.

Александр Владимирович, ездите много, знаете, риск основной, который мы обсуждали, это то, что реформа может, звучали такие голоса, может привести к появлению новых обманутых дольщиков.

Вот сейчас какая ситуация? И как вы видите дальнейшие шаги по решению? Пожалуйста.

Якубовский А.В. Николай Петрович, больше спасибо за предоставленную возможность.

На самом деле действительно есть ездим много, за этот год только порядка 60 регионов посетили. Я лично бывал более, чем в 20. И помимо, конечно же, вопроса уже с теми объектами, которые считаются проблемными, мы взаимодействовали и с региональными правительствами на предмет того, что нам ждать в дальнейшем и будет ли прирост проблемных объектов, с одной стороны. А, с другой стороны, взаимодействовали и общались с застройщиками в том числе. И вот как раз правоприменительную практику изучали и смотрели, как на самом деле обстоят дела, в том числе и с выдачей проектного финансирования и работы с эскроу счетами.

Чтобы хотелось сказать? Ну, во-первых, на мой взгляд, как раз те изменения, которые мы внесли в течение года, они позволили нам увидеть полноту картины, сложившейся на данный момент на территории всей страны. Потому что если мы говорим про начало года, то в начале года всё по "дорожным картам" числилось порядка 1300 объектов проблемных. И мы, безусловно, понимали, что это не полный перечень. И таких объектов гораздо больше. И сейчас в соответствии с единым реестром мы видим уже, что таких объектов 3200. И количество проблемных застройщиков в том числе увеличилось. И это говорит о том, что, во-первых, мы сделали правильное решение. И на самом деле то, что мы опубликовали масштаб проблемы, даёт нам

возможность в принципе адекватно на неё реагировать. С одной стороны, мы понимаем, что необходимо максимально применять усилия для достройки таких проблемных объектов, и в первую очередь работать с регионами, и создавать в регионах фонды, которые будем декапитализировать в том числе за счёт средств федерального фонда. И для понимания в принципе вот масштаба проблемы нам необходимы средства, которые надо будет закладывать в бюджет. И в дальнейшем в том числе и доводить их и до регионов, и до федерального фонда, чтобы эти проблемные объекты достраивать.

То, что касается взаимодействия с застройщиками, на самом деле вот ещё даже год назад, когда только речь пошла про эскроу счета, про проектное финансирование, у застройщиков были серьёзные переживания на предмет того, что действительно они столкнутся с проблемами получения проектного финансирования. И не было вообще в принципе понимания того, как это будет работать. На сегодняшний же момент, вот то, что я вижу, ситуация кардинально изменилась именно в том плане, что в принципе понятен сам механизм. И они понимают, что помимо того строительного опыта, который у них был накоплен годами, сегодня как раз опыт упаковывания проектов и финансовые расчёты, финансовая модель проекта, она становится во главе угла. Потому что, к сожалению к большому, раньше в принципе строительная индустрия у нас строилась на том, что есть земельный участок, строитель заходит на этот земельный участок и начинал чего-то строить, привлекая при этом средства граждан. Но что будет на выходе, я вас уверяю, в большинстве случаев он сам и не знал, что, какую он прибыль получит.

Сейчас все застройщики вынуждены соответственно просчитывать не только свою прибыль, но и свои финансовые риски, потому что иначе они просто не получают проектное финансирование. И вот те переживания застройщиков, которые вот были в течение всего этого времени, их практически у добросовестных застройщиков не осталось, потому что они в принципе для себя определили тот механизм, которому они будут работать. Кто-то успел соответственно запрыгнуть в уходящий вагон, работая по договорам долевого участия, а кто-то в принципе уже на сегодняшний момент, как мы уже слышали правильные цифры, начал использовать проектное финансирование. Я вас уверяю, что на следующий год количество договоров с банками, количество проектного финансирования кратно возрастет, и мы это вот просто увидим, ну, вот значительные изменения цифр выданных кредитов и заключённых договоров дольщиков по эскроу счетам.

Поэтому вот, на мой взгляд, то, что я сейчас вижу и то, что происходит в регионах, положительная тенденция, направленная на сокращение, первое, проблемных объектов и недопущение их появления. Риски появления проблемных объектов у нас в какой-то мере остаются по той простой причине, что часть застройщиков продолжает работать по старой схеме, с одной стороны. А, с другой стороны, есть какое-то небольшое количество договоров,

которые были заключены тоже по договорам долевого участия, и они вообще никуда не попали. То есть они и не работают ни по старой схеме, ни использованием соответственно проектного финансирования. Вот эти застройщики у нас тоже появятся. Ну, им надо будет помогать, с одной стороны, а с другой стороны, их не такое большое количество. Большое спасибо, коллеги.

Председательствующий. Спасибо большое, Александр Владимирович.

Действительно, выделение таких проблемных сегментов, оно важно здесь. Нам нужно, если действительно есть такие застройщики, нам надо прямо как-то в ручном режиме, что называется, их мониторить. Спасибо.

Евгений Борисович Шулепов, член Комитета Госдумы по финансовому рынку. Пожалуйста.

Шулепов Е.Б. Добрый день, уважаемые коллеги!

Мне бы хотелось дополнить несколько выступление председателя Комитета по финансовому рынку Анатолия Геннадьевича по теме нашего выездного заседания комитета в городе Вологде.

Значит, коллеги, ещё раз о целях. 120 миллионов квадратных метров нам надо сдать в 2024 году. В 2015 году мы сдавали 85 миллионов, в этом году пока сдали 48 миллионов. Если будем двигаться такими же темпами, сдадим 65. Но план – 72 миллиона.

Что происходит в регионе? 2015 год – 800 тысяч квадратных метров сдавали, в этом году сдадут, наверное, 400, может быть, чуть побольше. Двойное падение.

Что ещё напрягает? Выдано на сегодняшний день 27 разрешений, в прошлом году было выдано 114, то есть резко падает незавершённое строительство.

Ипотека. Ипотека, точнее, её структура. Если взять 2015-2016 годы, то 75 процентов ипотеки шло на первичный рынок и 25 – на вторичку. Сегодня мы видим, что 80 процентов – это вторичный рынок и 20 процентов – первичный рынок. То есть ипотека перестаёт быть институтом развития отрасли, а ипотечный кредит превращается в потребительский кредит и на него покупают продукты питания, телевизоры, ещё что-то, но не плиты, кирпичи, цемент, краны, трактора. И с этим тоже что-то надо, коллеги, делать.

Проблемы, которые обозначили наши застройщики, это первое – длительные сроки рассмотрения заявок застройщиков. 45 дней, конечно, это продекларировано, но те примеры, которые прозвучали на этом "круглом столе", доходят до 8 месяцев. И на сегодняшний день в регионе не выдано ни одного кредита. Самая лучшая организация, ведущая организация в области на сегодняшний день так и не получила кредита, хотя работала с апреля месяца со Сбербанком.

Я бы просил Эльвиру Сахипзадовну взять на контроль конкретно вот этот договор со Сбербанком, отревизировать с той и с другой стороны, ну, и какие-то корректировки внести. Я попрошу отметить этот момент.

Второе – жёсткие требования банков к обеспечению кредита. Вплоть доходит до того, что требуются гарантии жены генерального директора застройщика. Если жена не подписала, значит, кредиты не выдают. Ну, бред какой-то, коллеги.

Отсутствие исчерпывающего перечня документов, который необходим для подготовки заявок в банк. Всё-таки необходимо отревидировать те рекомендации, которые даны Центральным банком и Минстроем, где эта система даёт сбой и отревидировать и исчерпывающий перечень документов, которые необходимы для получения кредита в банке.

Ну, ещё коллеги, почему 45-то дней? Почему 45? Почему не 5? Для застройщика каждый день ведь он как бы золотой. Мы 45 дней, а там ещё куда-то уходим в заоблачные высоты.

Четвёртое – ограничение по 175 федеральному закону. Тоже необходимо дать, статья 8 175-ФЗ, по нему необходимо дать разъяснения Минстрою и Центральному банку, потому что банки и застройщики понимают эту статью по-разному и запрещают застройщикам пользоваться собственными ресурсами, которые лежат не на специализированных счетах.

И последнее предложение застройщиков – это длительная процедура раскрытия счетов эскроу. Вроде бы по нормативу это 40 дней, ну, 30 дней где-то, а на самом деле уходит до нескольких месяцев. Поэтому есть предложение к Минстрою – всё-таки ограничиться одним документом, а не тремя, как это на сегодняшний день есть. То есть сдали дом, акт на ввод подписан МКД в эксплуатацию, застройщик деньги должен получить, так как выполнил свои обязательства. Это тоже прошу включить в протокол.

Ещё можно минути? Буквально два замечания от исполнительных органов, это в основном от правительства прозвучали, которые не были сегодня озвучены. Это те ограничения, которые вступили с 1 октября 2019 года по 353-му федеральному закону. По ним надо бы отработать максимально оперативно, потому что два месяца бизнес не работает. Это предложение к правительству, Анатолий Геннадьевич об этом говорил, но горящий очень вопрос.

И, конечно же, региональные партнеры АО "ДОМ.РФ" сегодня не наделены правом вот по погашению материнского капитала в счет уплаты по договору займа. Вот это тоже надо срочненько, коллеги, решить.

Ну и ещё один вопрос наболевший – это стоимость квадратного метра по государственным программам. Посмотрите, какая картина: Ярославская область – 59 рублей, а Минстрой даёт 42 (рынок я имею в виду), Архангельская область – 68 рынок, 49 – Минстрой даёт, Карелия – 56, 42 рубля даёт Минстрой, Вологодская область – 35 даёт Минстрой, рынок – 47. То есть не может же рынок отличаться на 40–50 процентов от тех цен, которые даёт Минстрой, это тоже надо бы как-то пересмотреть, потому что мы госпрограммами и муниципальными программами буксуем из-за этого.

Председательствующий. Спасибо большое, Евгений Борисович.

Давайте вот эти вот предложения мы все включим, тем более что мы продолжим сейчас работу над законодательством, и надо это учитывать, потому что действительно, что касается, например, то, что вы говорите, раскрытия счетов и возможности получения денег застройщиками, уже по факту заработанных денег, это, да, время доходит до 3–4 месяцев, а надо двигаться дальше, и эти деньги уже заработаны, и нет оснований, почему бы ими уже дальше не воспользоваться для развития.

Если возможно, Ольга Васильевна, сможете прокомментировать вот эту пропорцию? Она прозвучала очень серьезная, что теперь 80 – это вторичный рынок, я имею в виду ипотеку 80 процентов, и то, что деньги используются не на строительство, а на всё что угодно. Ну, насколько я правильно... правильно я понял, да?

Полякова О.В. Ну, если я правильно услышала, то речь шла не об ипотечном кредите, а о потребительском кредите, да, что...

Шулепов Е.Б. Ипотечный кредит – 80 процентов идет на вторичку и 20 процентов на первичное, то есть ипотека превратилась в потребительский кредит реально.

Председательствующий. То есть это получение денег под залог жилья.

Полякова О.В. Приобретение жилья на вторичном рынке, правильно я понимаю, да? На приобретение жилья на вторичном рынке. 80 процентов ипотечных кредитов идет на то, чтобы купить жилье на вторичном рынке, и 20 процентов на то, чтобы купить жилье на первичном рынке.

Комментарий следующий. Именно реформа, которую мы с вами обеспечиваем, она позволит увеличить, изменить это соотношение. Почему это происходило? Потому что люди перестали верить застройщикам, что они получают жилье в те сроки, в которые обещает им застройщик, поэтому люди руководствовались принципом "лучше синица в руках, чем журавль в небе". В результате мы с вами сейчас обеспечиваем переход на проектное финансирование, и я уверена в том, что это соотношение в скором времени, безусловно, изменится. На это будет также влиять и улучшение качества строительства.

Вот если можно, я сразу отвечу на вопросы, связанные с отказами банков в предоставлении кредитов на низкомаржинальные проекты. Могу, да?

Председательствующий. Да, пожалуйста. Да, если только коротко больно, потому что...

Полякова О.В. Да, коротко.

Безусловно, банки рассматривают заявку застройщика и оценивают будущие денежные потоки от реализации квартир, и если нет спроса в этом регионе, если низкий уровень, соответственно, доходов населения, что подтверждается статистическими данными, то обеспечить, естественно, денежные потоки, которые позволят выплатить проценты по кредиту и вернуть кредит в срок, данный проект просто не сможет.

Кроме того, мы должны с вами учитывать, что влияет на маржинальность проекта? Это создание инфраструктуры, и практически все застройщики сейчас оплачивают подведение дорог, подведение коммуникаций. Давайте об этом поговорим.

Давайте мы с них снимем эту нагрузку. И тогда маржинальность проектов сразу же изменится. И тогда и банки будут совершенно по-другому смотреть на эти финансовые модели.

Кроме того, застройщики в малых городах, мы должны честно признаться, и об этом сегодня было сказано, не готовы коммуницировать с банками, не обладают компетентными и профессиональными сотрудниками, которые могут построить финансовую модель.

Абсолютно правильно сегодня было сказано, что застройщик сейчас должен думать не только о том, сколько денег он в моменте соберёт с дольщика, и сколько он сможет получить тогда, когда он достроит, а он должен думать о том, какие финансовые риски он понесёт в ходе строительства этого объекта недвижимости, и как он должен минимизировать эти финансовые риски.

Поэтому, конечно же, всё, что сейчас происходит, всё, что мы с вами обсуждаем, это способствует повышению прозрачности и финансовой устойчивости строительной отрасли.

Кто-то уйдёт с рынка. Давайте признаемся честно. Действительно, будут изменения по количеству застройщиков. Хорошо это или плохо, наверное, мы сейчас с вами на этот вопрос однозначно точно не ответим. Но ради чего мы эту реформу начинали? Ради того, чтобы не было никаких проблем социальных, не было ни обманутых дольщиков, чтобы строительная отрасль чувствовала себя уверенно и стояла крепко на ногах, чтобы застройщики выполняли свои функции и обеспечили, соответственно, рост нашей экономики, строя жильё, хорошее жильё, вовремя и повышая уровень нашей жизни.

Председательствующий. Спасибо большое. Спасибо.

Но что касается, конечно, то, что уйдут застройщики, целый ряд, я думаю, что хорошо, если уйдут те застройщики, которые работали по принципу пирамиды, и которые действительно представляли риск и угрозу для всего общества.

Спасибо.

Светлана Викторовна Разворотнева – заместитель председателя Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по территориальному развитию и местному самоуправлению.

Светлана Викторовна тоже много очень ездите и знаете.

Пожалуйста.

Разворотнева С.В. Спасибо.

И очень рада как раз, что после вот этой реплики Ольги Васильевны мне слово действительно предоставили, потому что именно про это и хотела говорить.

Действительно, тема обманутых дольщиков, она была важной, серьёзной, её надо было как-то решать. Но вот хороший ли механизм мы выбрали?

Я бы сравнила эскроу-счета с таким антибиотиком. Он в моменте, наверное, болезнь прекратит, но микрофлору убьёт, и дальше болеть все будут долго и часто.

И вот на самом деле, конечно, все понимают, что введение эскроу-счетов увеличит стоимость строительства. Наверное, не показатель те цифры, которые приводились сегодня, потому что сейчас продаётся то жильё, которое ещё строилось по старым правилам, и цены росли исключительно на ожидание введения эскроу-счетов.

И, безусловно, в два раза эскроу-счета увеличат стоимость строительства, потому что значительная часть застройщиков всё-таки уйдёт, а монополизм, как известно, приводит к увеличению стоимости строительства.

Знаете, пока коллега из Вологодской области не выступил, я думала, что я одна схожу с ума, потому что действительно езжу по регионам довольно часто. Вчера была в Мурманской области, на прошлой неделе в Перми, до этого в Свердловске. Вот всем задаю этот вопрос, и мне говорят: половина застройщиков, мелких застройщиков уйдёт однозначно. Это была оценка региональных органов власти. Может быть, в Ростове и в Ставрополье вот такое счастливое исключение. Но вот, правда, в других регионах это именно так.

И у меня, конечно, в связи с этим механизмом (эскроу-счета) возникают такие наивные вопросы, человека, далёкого от финансовых рынков.

Почему у нас потребитель при введении этого механизма вынужден переплачивать трижды? Вот первый раз он переплачивает, когда берёт ипотеку. Второй раз он переплачивает, когда кладёт свои деньги без процентов в этот банк. А третий раз он переплачивает, когда оплачивает вот эту подорожавшую квартиру.

Почему при наличии 10 триллионов рублей свободных денег в банках мы вынуждены финансировать строительство за счёт денег дольщиков, а не за счёт этих денег банков? И почему, если у банков есть такие огромные в распоряжении ещё дополнительные деньги, они выдают ипотеку вот под такие, прямо скажем, немаленькие проценты?

Вот очень хотелось бы получить ответы на эти вопросы.

И, конечно, все говорят о том, что очень сильно приходит в противоречие выполнение национального проекта с введением этого механизма. Но, на мой взгляд, конечно, тут выход есть, но над ним почему-то, может быть, я также ошибаюсь, никто не работает. Ведь главный вопрос для нас: кто купит эти квадратные метры? И эксперты Общественной палаты посчитали, что 54 процента платежа того, кто берет ипотеку, покупателя это не оплата строительства, это оплата банковских процентов, налогов, стоимости земли и, конечно, вот эти все механизмы альтернативного строительства через ипотечно-жилищные кооперативы, это развитие ИЖС, комплексное развитие территорий

по типу Белгорода, когда, действительно, регионы берут на себя оплату инфраструктуры, когда есть прогнозируемые, так сказать, для поставщиков коммунальных ресурсов программы и они закладывают инвестпрограммы правильные, так сказать, развития этих коммуникаций.

Еще есть у меня время, да, или уже нет? Есть.

Ну на самом деле, действительно, необходимо вот радикально перестраивать нашу жилищную политику, формировать комплекс мер, который направлен на минимизацию затрат на приобретение жилищных участков. Почему-то у нас "ДОМ.РФ", в том числе, как институт развития говорит, что у него даже для вот тех участков, которые они из государственной собственности изымают голландские аукционы, они их продают на обычных аукционах. У нас не работает бесплатная выдача земли для строительства эконом класса, у нас отсутствуют даже базы элементарные этих участков, которые можно было бы использовать для строительства. У нас проблемы с регистрацией, на самом деле очень. У нас действительно не развивается арендное жилье, последняя фраза, а ведь, к сожалению, большая, в большей степени проблема обманутых дольщиков в том, что люди, не имеющие адекватных доходов, понимают, что другим способом, кроме, как через покупку они это жилье не купят и они пускаются во всякие авантюры, приобретают какие-то дома, которые строятся на участке для ИЖС, приобретают какие-то дома по сомнительным расценкам, то есть, на самом деле... (Микрофон отключён.)

Председательствующий. Спасибо большое.

Спасибо, Светлана Викторовна, за такое горячее выступление.

Но, я не могу не прокомментировать два момента. Если мы заявляем о том, что эскроу счета повысят цены в два раза, то нужно соответственно тогда давайте в квадратные метры, ой, в рубли переведем, то есть вы хотите сказать, сейчас квадратный метр где-нибудь в регионе будет не 50 тысяч, да, там, а 100 тысяч рублей, нет, вы сказали 2 раза.

Если мы говорим, что 54 процента стоимости это банковские расходы, налоги и так далее, но при этом тем не менее застройщики строят это жилье, тогда получается вообще непонятная ситуация. Коллега Шулепов говорил сейчас о том, что нам необходимо повышать стоимость расценок, которые дает Минстрой, а по факту вы говорите, что можно строить за половину, то есть, не за 50 тысяч, а там за 25, они же строят.

Поэтому, вот здесь какая-то нестыковка, мне кажется, есть с расчетами, но в целом я, конечно, согласен, что нам нужно улучшать отрасль, чем мы и будем обязательно заниматься.

Я хотел в заключение предоставить представителю Счётной палаты Российской Федерации, Леонид Витальевич Богданов, заместитель директора Департамента аудита, регионального развития и жилищно-коммунального хозяйства. У вас точно есть все цифры, вы этим и занимаетесь.

Пожалуйста.

Богданов Л.В. Уважаемый Николай Петрович! Добрый день, коллеги!

Счётная палата в соответствии с планом работы на 2019 год осуществляет постоянный мониторинг реализации мероприятий национального проекта "Жильё и городская среда". Этот проект непосредственно затрагивает интересы практически каждого гражданина нашей страны.

В ходе мониторинга еще в апреле текущего года мы выявили риски достижения его показателей, среди которых в рамках сегодняшнего обсуждения хотелось бы акцентировать ваше внимание на следующем.

Это риски стоимости приобретаемого жилья при переходе к финансированию жилищного строительства с использованием счетов эскроу и риски сокращения количества фирм застройщиков, имеющих возможность получить кредиты в банках.

Отчет о промежуточных результатах мониторинга в апреле 2019 года направлен в палату Федерального Собрания и в Минстрой.

Реализация нацпроекта находится у нас в постоянном внимании. Об итогах реализации нацпроекта за истекшие девять месяцев наш аудитор – Светлана Юрьевна Орлова довольно подробно рассказывала 9 октября в рамках соответствующего "правительственного часа" в Государственной Думе.

Пока мы наблюдаем, что многие выявленные нами риски достижения показателей нацпроектов в текущем году подтверждаются, но это прогнозная оценка, дождемся итогов года.

В рамках темы нашего сегодняшнего обсуждения, в связи с переходом от долевого строительства на работу по счетам-эскроу, в указанном отчете мы отмечали три группы рисков.

Первое – это снижение объёма ввода жилья в связи со сложностью и высокой стоимостью банковского кредитования, отсутствием возможности получения заёмных средств ни большими, ни средними застройщиками, о чём сегодня уже говорилось, увеличением срока реализации проектов крупными застройщиками и ростом стоимости реализации жилья.

Второе – прекращение деятельности небольших и средних застройщиков из-за сложности получения заёмных средств в банках и высокой стоимости обслуживания кредитов.

Третье – появление новой волны обманутых дольщиков в связи с распространением указанных изменений на большую часть уже начатых строек и прекращением деятельности значительной части застройщиков.

Счётная палата проинформировала руководство страны о том, что новый механизм может повлечь банкротство и уход с рынка порядка 2 тысяч или около трети от общего числа застройщиков. В основном, конечно, здесь мы говорим о малых и средних региональных строительных компаниях.

Банкротство застройщиков приводит в свою очередь к дополнительным рискам значительного увеличения общего количества недостроенных многоквартирных домов из числа обманутых дольщиков.

Учитывая наличие рисков появления новой волны обманутых дольщиков, в связи с распространением указанных изменений на большую часть уже начатых строек и прекращение деятельности значительной части застройщиков, в начале ноября текущего года Счётной палатой принято решение о включении в план работы на 2019 год экспертно-аналитического мероприятия по анализу результативности и практического применения норм законодательства Российской Федерации, направленных на обеспечение законных прав граждан, участников долевого строительства.

Результаты этого мероприятия планируется рассмотреть уже в начале 2020 года. Актуальность данного мероприятия также подтверждается постановлением Государственной Думы от 16 октября 2019 года.

Учитывая обращение профильных комитетов Государственной Думы и Совета Федерации, мы включили в проект плана работы Счётной палаты на 2020 год соответствующее мероприятие и продолжим в 2020 году мониторинг ситуации, складывающейся с реализацией национального проекта "Жилья и городская среда", в том числе его региональную составляющую.

О результатах нашей работы мы продолжим информировать палату Федерального Собрания. Спасибо.

Председательствующий. Спасибо большое.

Коллеги, давайте завершать. Я благодарен всем, кто выступил. Надо сказать, что характерная такая черта, что всё-таки, когда мы обсуждаем всю реформу, мы делаем это предельно честно и все риски, которые есть, мы их обсуждаем – это не секрет.

То, что сегодня прозвучало – это те же самые риски, которые звучали всегда, ничего нового не появилось. И здесь очень важно – это как раз система мониторинга и возможность оперативно реагировать на реализацию таких рисков.

Что это такое? Прежде всего, это стоимость квадратного метра. Но у нас есть сейчас механизм – Единая информационная система жилищного строительства, мы договорились, что соответствующая аналитическая выкладка, она будет доступна для всех, чтобы мы могли смотреть, потому что действительно сейчас очень много и, с одной стороны, рисков, с другой стороны, и спекуляций по этому поводу.

Я специально посмотрел всю историю долевого строительства. Например, абсолютно такая же дискуссия была, когда вводили, например, страхование застройщиков, абсолютно то же самое было, что поднимутся цены на 20, на 30 процентов и так далее. Но нам важно осознавать эти риски для того, чтобы их сдерживать.

Следующее – это региональные особенности, которые звучали. Мне кажется, что вот то, что прозвучало в Вологодской области, там явно есть.

Там действительно никто не может получить кредит, нужно вмешиваться и смотреть детально, что там происходит.

Что касается одной трети тех застройщиков, которые вынуждены будут уйти с рынка, то что мы сейчас слышали, и в принципе это то же самое, о чем мы говорили год назад, пока, насколько я понимаю, 17 процентов находится, 15 процентов, но опять же нужно очень внимательно смотреть.

Я хочу обратить ваше внимание на термин "обманутые дольщики". Дело в том, что действительно когда не было механизма страхования в фонде защиты прав участников долевого строительства, когда не было эскроу-счетов, этот термин абсолютно был реальным. Сейчас, если даже застройщик разорится, и соответственно не выполнит свои обязательства перед гражданами, у нас есть работающие механизмы, реально работающие, государственные механизмы по исправлению ситуации и для того, чтобы у нас дольщики не оказались реально обманутыми. Они все равно получают свое жилье и достаточно оперативно.

Тем не менее у нас реформа продолжается, мы в самое ближайшее время будем вносить дополнительно еще один законопроект, который будет корректировать целый ряд норм и уточнять их. У нас задача обеспечить, чтобы как можно меньше было расходов и различных административных барьеров на пути тех застройщиков, которые начали реализацию своих проектов через проектное финансирование эскроу-счета, потому что по этому механизму у нас из-под риска выведены граждане, и соответственно есть государственная система в виде АСВ, которая гарантирует возврат денежных средств граждан в сумме до 10 миллионов рублей.

Поэтому мы продолжим эту работу, подготовим сейчас резолюцию, чтобы отразить все те риски и те предложения, которые сегодня здесь прозвучали. Я всех благодарю и я думаю, что мы эту работу не остановим, и также вместе, и с правительством и с Банком России, Фондом защиты прав участников долевого строительства будем вместе работать до тех пор, пока, в конце концов, порядок не будет полностью наведен на рынке застройщиков.

Спасибо большое. У нас через 7 минут начинается пленарное заседание, поэтому любые вопросы вы можете передать, мы их отдадим и вам передадим, или сейчас в частном порядке.