

С Т Е Н О Г Р А М М А

парламентских слушаний на тему "Функционирование института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах: проблемы и пути их решения"

23 ноября 2020 года

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Уважаемые коллеги, добрый день! Давайте начнем наши парламентские слушания.

Наши сегодняшние парламентские слушания посвящены обсуждению проблематики функционирования института проектного финансирования деятельности застройщиков в регионах. Мы планировали провести парламентские слушания по этому вопросу еще полгода назад, приурочив мероприятие к годовичному сроку действия нового механизма строительства жилья, но по понятным причинам слушания были отложены на более позднее время.

Думаю, что нам сегодня нет необходимости говорить о причинах поиска новых подходов к финансированию строительства многоквартирных домов. Полагаю, что размещенный в единой информационной системе жилищного строительства единый реестр проблемных объектов говорит сам за себя.

При подготовке сегодняшнего мероприятия, чтобы иметь целостную картину функционирования нового института, мы направили соответствующие запросы в регионы, а также в адрес заинтересованных федеральных органов исполнительной власти и в ряд организаций. Анализ полученной информации позволяет нам сегодня с уверенностью говорить о состоявшемся переходе на

проектное финансирование деятельности застройщиков. Из 98 700 тыс. кв. метров жилья, находящихся сегодня в стадии строительства, 44 700 тысяч (это около 45 процентов) возводится в рамках проектного финансирования с использованием счетов эскроу. За год работы данного механизма это достаточно существенный и убедительный показатель.

По так называемым старым правилам, в соответствии с утвержденными постановлением правительства критериями достраивается 47 600 тыс. кв. метров жилья. И всего 6 процентов жилья сегодня строится без привлечения денежных средств граждан – за счет собственных средств застройщиков.

Статистика по субъектам Федерации показывает, что более половины регионов сегодня уже имеют завершенные проекты, построенные с применением проектного финансирования. Банками уже раскрыто более 20 тысяч счетов эскроу на сумму, превышающую 46 млрд рублей. При этом следует подчеркнуть, что ни один дом, строящийся с помощью проектного финансирования, пока не стал проблемным (собственно, ради этого этот механизм и создавался).

Вместе с тем в регионах фиксируется неравномерное проникновение на строительный рынок проектного финансирования. У нас имеются регионы-лидеры (их порядка 24 субъектов), у которых доля строительства в рамках проектного финансирования превышает 60 процентов. Это, например, Республика Мордовия, Воронежская, Пензенская, Новгородская, Оренбургская области. Есть регионы, у которых данный показатель ниже 30 процентов, – это Республика Дагестан, Республика Северная Осетия – Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Ивановская и Владимирская области. И есть ряд регионов, у которых практика применения механизма проектного финансирования отсутствует вовсе, – это

Республика Ингушетия, Карачаево-Черкесская Республика, Мурманская область.

Причины неравномерного распространения в регионах проектного финансирования не всегда имеют финансовый аспект. У нас есть ряд регионов, у которых традиционно более развитым является индивидуальное жилищное строительство, на которое, как мы знаем, институт проектного финансирования пока не распространяется, хотя этот вопрос прорабатывается.

В связи с этим полагаю, что в целях стимулирования развития индустриального способа строительства индивидуальных жилых домов необходимо ускорить распространение механизма проектного финансирования банками деятельности застройщиков на данный сегмент строительного рынка.

Мониторинг существующих в регионах проблем в части функционирования института проектного финансирования позволил нам выделить наиболее распространенные проблемы.

Первая проблема – это непредоставление банками проектного финансирования на реализацию низкомаржинальных проектов жилищного строительства. Знаю, что сейчас в Правительстве Российской Федерации подготовлен проект документа, предусматривающий субсидирование процентной ставки по кредитам, выдаваемым застройщикам, которые реализуют низкомаржинальные проекты жилищного строительства. Я думаю, что участвующий в парламентских слушаниях заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Никита Евгеньевич Стасишин сегодня нам поподробнее расскажет об этом проекте.

Вторая группа проблем, которые отметили регионы, – это отсутствие исчерпывающего перечня документов, подлежащих

представлению застройщиками в банк в целях получения проектного финансирования (это вопрос, о котором мы говорили еще год назад), длительные сроки рассмотрения банками заявок от застройщиков на получение соответствующего финансирования.

Конечно, нам известна позиция по данному вопросу Банка России: установление предельного срока рассмотрения банками заявок застройщиков и исчерпывающего перечня документов для получения кредита расценивается им как применение нерыночного механизма регулирования. Однако следует иметь в виду, что в процессе реализации механизма проектного финансирования банки являются одними из главных действующих лиц, и, таким образом, от них во многом зависит достижение целевого показателя по увеличению объема жилищного строительства к 2030 году не менее чем до 120 млн кв. метров в год. Напомню, что это Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года".

Мы помним также о поручении президента, которое было дано правительству и Банку России по итогам расширенного заседания президиума Государственного Совета, которое состоялось 28 сентября 2020 года. Поручено принять меры, направленные на сокращение сроков предоставления застройщикам проектного финансирования и упрощение порядка его предоставления.

Третья проблема — это отсутствие механизма поэтапного раскрытия счетов эскроу. Наличие такого механизма в условиях отсутствия у застройщиков свободных денежных средств позволило бы обеспечить застройщиков дополнительными финансовыми ресурсами, которые они могли бы оперативно направлять в стройку, а также на покрытие накладных расходов застройщиков. Понятно,

что этот вопрос — по механизму поэтапного раскрытия счетов эскроу — пока отложен, но думаю, что в будущем нам в любом случае придется к этой проблематике вернуться.

Это далеко не полный перечень существующих в регионах вопросов, связанных с проектным финансированием. В полученных нами материалах отмечаются, например, избыточная отчетность, широкое вмешательство банков в хозяйственную деятельность застройщиков, завышение требований в части обеспечительных мер, предъявляемых к застройщикам для принятия решения о кредитовании, и так далее. Я, конечно, понимаю, что банки работают с рисками и все это направлено на уменьшение рисков кредитования, но в то же время все эти меры сказываются не лучшим образом в принципе на развитии отрасли, и нам не надо об этом забывать.

Поэтому предлагаю участникам парламентских слушаний в своих докладах и выступлениях акцентировать внимание на имеющихся в сфере проектного финансирования проблемах, а также возможных вариантах их решения.

Итак, коллеги, давайте начнем. Слово для доклада предоставляется заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никите Евгеньевичу Стасишину.

Пожалуйста, Никита Евгеньевич, Вам слово.

Н.Е. СТАСИШИН

Добрый день, Олег Владимирович, Аркадий Михайлович, уважаемые коллеги! Давайте немного цифр сначала приведу, которые у нас есть (самые свежие) по состоянию на 20 ноября. У нас переход отрасли на проектное финансирование по состоянию на 20 ноября составляет 55,5 процента, то есть 3160 проектов из 5691 проекта уже

перешли на использование проектного финансирования и эскроу-счета.

Лучшие показатели по переходу... У нас есть два региона, которые уже на 100 процентов перешли, – это Курганская область и Калмыкия. Очень высокая степень в части перехода (больше 88 процентов) в Челябинской области, в Удмуртской Республике (87 процентов), в Ханты-Мансийском автономном округе (84 процента), в Амурской области (83 процента), в Чувашии (80 процентов), в Мордовии (80 процентов), в Пензенской области (79 процентов) и в Республике Марий Эл (79 процентов). Большое количество – в Москве и Санкт-Петербурге.

Что показывает эта статистика? Что банки работают не только в столичных городах, не только в крупных городах, но и в Курганской области, в Калмыкии, Удмуртии, там, где действительно есть проекты жилищного строительства.

Очень важно что? Важно, что, конечно, проект постановления по низкомаржинальным проектам готов (мы уже это обсуждали). Мы сегодня досогласовываем с Минфином источник финансирования. Сейчас мы поручим регионам посмотреть, какое количество у них (и сократился ли объем) низкомаржинальных проектов, для того чтобы мы четко понимали площадки, где выданы разрешения на строительство, но по ряду объективных (или субъективных) причин проектное финансирование не открывается.

Большой вопрос связан с социальной, транспортной, инженерной инфраструктурой, когда банки... экономика проектов, скорее даже, не позволяет финансировать. Поэтому здесь, я думаю, нужно, чтобы регионы все федеральные проекты в рамках национальных проектов направляли в точки роста. То есть если мы говорим о том, что в регионах есть приоритеты по каким-то

площадкам, то они должны направлять на эти площадки все меры поддержки, которые существуют, — это программа "Стимул", в рамках которой инженерные сети строятся, это проекты "Демография", "Образование" (детсады, школы), БКД (Минтранс) — это дороги. То есть регионам сегодня ничего не мешает большие площадки, которые сложно запустить через проектное финансирование (потому что не решен вопрос с финансированием инфраструктуры внутри этих площадок), расширять через оптимизацию и реализацию национальных проектов. Такая задача поставлена. И здесь мы будем синхронизировать вместе с коллегами все меры поддержки, в том числе и инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций, потому что магистральные сети — это сегодня достаточно большая, серьезная проблема в первую очередь для крупных площадок.

Что касается ИЖС и взаимодействия с Банком России, с нашим институтом развития ДОМ.РФ, сегодня мы направили свои предложения по дальнейшей корректировке в Центральный банк, правда, немножко опоздали с этим, ну, не опоздали — просто затянули, потому что достаточно серьезно обсуждали у себя с привлечением профессионального сообщества изменения в инструкцию № 590, предложения по изменению инструкции № 590. Это то, как устанавливаются сроки рассмотрения, то, как устанавливаются критерии рассмотрения заявок, то, как оценивается отнесение того или иного проекта к группе риска и тем самым — стоимость будущего проектного финансирования.

Но, исходя из наработанной практически за полтора года практики по эскроу-счетам, я уже могу сказать следующее. У нас есть программа по субсидированию кредитов застройщиков, взятых в целях жилищного строительства. Это не низкомаржинальные

проекты, это просто проекты, по которым мы субсидируем ставку до ключевой. У нас нет ни одного проекта, который мы субсидируем с использованием эскроу-счетов. По одной простой причине: с учетом достаточно серьезного сегодня объема спроса на жилье благодаря тем мерам поддержки, которые сегодня есть в рамках субсидируемой процентной ставки по ипотеке, застройщикам не интересно приходить в нашу программу по субсидированию кредитов, потому что для них эффективная ставка – меньше ключевой ставки, тем самым и субсидировать им особо нечего. Поэтому мы субсидируем сейчас застройщикам кредиты, которые были выданы на рыночных условиях, и мы их будем субсидировать до конца... Ну, вот антикризисная мера, очень эффективно она работает.

Поэтому очень интересно послушать коллег из регионов в части того, какая действительно у коллег есть проблематика.

Вы знаете, за полтора года с учетом постановления правительства № 480, о котором Олег Владимирович говорил, которое дает возможность достроить по старым правилам, я вам могу сказать, что большинство застройщиков, у которых есть возможность достроить по старым правилам, все равно переходят на эскроу-счета. И благодаря эскроу-счетам и с учетом пандемии, особенно остановок в стройке в Москве и Московской области, ритмичность финансирования повлияла на неухудшение показателей проектов, начиная от сроков и заканчивая стоимостью квадратного метра.

Поэтому мы с оптимизмом смотрим на то, как у нас дальше будет проходить работа по донастройке вместе с Центральным банком инструкции № 590. Мы каждый пункт будем обсуждать (и вот Ольга Васильевна, большое спасибо). Нам понятно, как у нас будет работать программа по низкомаржинальным проектам, для того чтобы не начались с учетом продления льготной ипотеки... Мы

понимаем, что рентабельность проектов в регионах немножко увеличивается, и тем самым застройщики уже на рыночных условиях без субсидирования заходят в проектное финансирование.

Я думаю, что если резюмировать, то важно, для того чтобы выполнить амбициозную задачу по строительству миллиарда квадратных метров за 10 лет, в том числе и ИЖС, в том числе индустриальным способом (а это использование проектного финансирования), нам необходимы, конечно, сети, сети и еще раз сети магистральные, которые должны строиться к новым площадкам. И это сейчас немного тормозит вовлечение площадок.

У меня все. Я с удовольствием послушаю коллег. Я считаю, что мы все вместе достаточно эффективно работаем с таким непростым реформированием в сложной ситуации в отрасли. Спасибо.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Никита Евгеньевич.

Никита Евгеньевич, тут Аркадий Михайлович хочет Вам вопрос задать.

Пожалуйста, Аркадий Михайлович.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Никита Евгеньевич, вопрос по программе поддержки низкомаржинальных проектов (вы, наверное, анализировали). Какого порядка все-таки должна быть сумма, для того чтобы сейчас по стране?..

Н.Е. СТАСИШИН

Аркадий Михайлович, я понял Ваш вопрос. Я не буду сейчас на него отвечать, чтобы просто пальцем в небо не тыкать, потому что мы сейчас с регионами ведем анализ количества готовых, под парами стоящих проектов. Поэтому я пока не буду называть сумму,

она будет корректироваться. Как только появится — в ближайшее время мы о ней заявим.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Хорошо.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо.

Ольга Васильевна Полякова, заместитель Председателя Банка России. Пожалуйста, Ольга Васильевна.

О.В. ПОЛЯКОВА

(Плохое качество звука, помехи.)

Добрый день, уважаемый Олег Владимирович, уважаемые участники сегодняшнего заседания! Я рада всех вас приветствовать. Вот уже, по-моему, на протяжении более двух лет мы встречаемся регулярно, обсуждаем эту тему. Почему? Потому что она волнует не только застройщиков и банки — это тема, которая волнует нас всех вместе взятых. Речь идет о повышении качества жизни нашего населения. Собственно, мы с вами населением и являемся, мы все хотим жить в комфортной среде.

Вы абсолютно правильно отметили, Олег Владимирович, что реформа состоялась, и есть уже тому подтверждение, и цифры я позже назову. Но, самое главное, я хочу подчеркнуть, что застройщики получили стабильное финансирование, не зависящее от настроений нашего населения, от спроса, а в первую очередь зависящее от оценки кредитоспособности проекта, которая осуществляется банком тогда, когда застройщик представляет всю необходимую проектную документацию, финансовую модель проекта и так далее.

Немного цифр. Во-первых, я хочу сказать, что объемы проектного финансирования в течение 2020 года достаточно

высокими темпами росли. Мы не отмечаем ни по одной отрасли таких темпов кредитования, как по строительному сектору. Кризис, связанный с пандемией, нам показал небольшое снижение, которое мы видели в апреле – мае, но оно очень быстро сменилось в июне дальнейшим ростом. И сейчас мы отмечаем уже существенные объемы и кредитования, и открытия лимитов.

Количество банков, которые участвуют в проектом финансировании, – вы знаете, что это на сегодняшний день 98 уполномоченных банков. Но вот количество тех банков, которые принимают непосредственное участие в проектом финансировании (это банки, которые заключают кредитные договоры с застройщиками), растет умеренными темпами, и на сегодняшний день 23 банка имеют кредитные договоры с застройщиками. Есть банки-лидеры, они всем прекрасно известны – естественно, Сбер, ВТБ и банк института развития ДОМ.РФ. Также другие банки – и системно значимые, и не системно значимые – участвуют в этой программе. Как я уже сказала, 23 банка. Назвала я, соответственно, только три основных, лидеров.

Если мы говорим о доступных финансовых ресурсах банков, да, очень часто задается нам вопрос: достаточны ли запасы капитала, ликвидности у банков? Я отвечаю на этот вопрос утвердительно. И банки могут обеспечить финансирование строительства необходимого объема жилья. Но здесь надо учитывать, конечно, определенные ограничительные факторы. Да, это маржинальность проектов, это деловая репутация застройщиков. Ни один банк не предоставит застройщику, имеющему негативную деловую репутацию, финансирование. А пока еще с такими заявками такие застройщики обращаются в банки и, соответственно, получают отказы.

Вы уже сказали о том, что статистика проектного финансирования в разрезе регионов неоднородна. Я не буду повторяться. Я только хочу отметить, что уже в 77 регионах осуществляется проектное финансирование и количество этих проектов на сегодняшний день достаточно высокое. Никита Евгеньевич называл цифры на 20 ноября, у него более свежие цифры. У меня цифры на 1 ноября. И, по данным, которые нам доступны, уже 3,5 тысячи проектов на сегодняшний день строится с привлечением проектного финансирования. Эта цифра выросла с начала года в три раза.

Что касается счетов эскроу, их количества и, соответственно, объемов денежных средств, которые на них саккумулированы. На сегодняшний день 850 миллиардов – это остатки на счетах эскроу и 64 миллиарда – это те денежные средства, которые были саккумулированы на счетах эскроу. И после завершения проектов (а уже завершено 299 проектов, и, соответственно, раскрыты по этим проектам счета эскроу, как я сказала, на 64 миллиарда) уже эти денежные средства используются застройщиками. Эти 299 проектов реализовывались в 55 субъектах Российской Федерации.

Относительно кредитного лимита. Я уже сказала, что такими темпами финансирование и корпоративное кредитование растут у нас только в строительном секторе в этом году. 2 триллиона, даже чуть более 2 триллионов – это лимиты, которые открыты вот этими 23 банками. Сама задолженность по предоставленным кредитам составляет на сегодняшний день чуть более 830 миллиардов, а если быть точной, то 833,5 миллиарда на 1 ноября. Почему задолженность меньше, чем лимит? Потому что застройщики выбирают ее постепенно. И это в первую очередь связано с графиком строительства.

Относительно уровня покрытия кредитной задолженности средствами, которые саккумулированы на счетах эскроу. Цифры, которые я назвала (850 миллиардов на счетах эскроу, 833 миллиарда — задолженность), говорят сами за себя — что уже практически больше 100 процентов покрытие остатками на счетах эскроу.

Никита Евгеньевич абсолютно правильно заметил, что это является основным, так скажем, драйвером к тому, чтобы застройщики переходили со старой схемы на новую схему, потому что процентная ставка при таком уровне покрытия становится очень низкой. И ставка, которую мы видим сейчас, приближается порой и к 1 проценту, колеблется где-то в районе 1–2 процента. Это, еще раз повторяю, тогда, когда уровень покрытия находится на границе где-то 90 процентов.

По поводу поступления заявок и по поводу, соответственно, сроков рассмотрения заявок. Мы видим достаточно существенные темпы прироста количества заявок, которые поступают в банки.

Хочу здесь отметить, что застройщики направляют заявки сразу в несколько банков, с тем чтобы иметь возможность выбора по условиям, выбора условий, наиболее выгодных для самих застройщиков. Мы мониторим процесс рассмотрения этих заявок, и нами были выпущены совместно с Минстроем, с ДОМ.РФ еще в 2019 году, до 1 июля, рекомендации, которыми банкам адресован срок рассмотрения заявок — максимально 45 рабочих дней. Статистика показывает, что в начале этого года средний срок рассмотрения заявок был где-то на уровне 55 дней, сейчас он уже менее 45 дней — 44 дня. Да, действительно, это средний показатель. Есть меньшие сроки рассмотрения — и 21 день, и 30 дней. Но есть и бóльшие сроки. И здесь я, конечно, хочу сказать о следующем — что

в первую очередь на срок рассмотрения заявки влияют комплектность и качество представляемой документации застройщиками.

И что отмечают банки? Банки, конечно, отмечают недостаточное качество документов, представляемых застройщиками. Я думаю, что более конкретный комментарий сможет дать Артем Николаевич Федорко, поскольку он сегодня здесь присутствует и является и представителем института развития, и председателем правления Банка ДОМ.РФ, по поводу того, каким образом решается вопрос ускорения рассмотрения заявок. Но то, что банки делают шаги навстречу застройщикам, мы видим.

Я хочу напомнить, что в министерстве строительства есть комиссия по рассмотрению конфликтных вопросов. И мы являемся также участниками этой комиссии. И вопросы, связанные со сроками рассмотрения, с длительностью рассмотрения, с отказами, могут рассматриваться на заседаниях этой комиссии. Но статистика показывает, что очень редко застройщики обращаются с этими жалобами. Если есть какие-то конкретные примеры, мы всегда говорим: "Мы готовы подключиться. Мы готовы пообщаться с банком". Я не буду повторяться, но есть ограничивающие факторы, и вы о них прекрасно знаете. То есть банки не будут выдавать кредиты застройщикам с негативной деловой репутацией, а иногда такие застройщики обращаются в комиссию с жалобами.

Что касается проблем развития жилищного строительства и возможных мер поддержки, вы уже сказали о том, что действительно низкомаржинальные проекты являются сейчас, пожалуй, самым важным элементом в реализации этой программы, нуждающимся в поддержке. Никита Евгеньевич сказал о том, что уже практически на выходе это постановление, и мы участвовали также в обсуждении

этого механизма. Но здесь хотели бы обратить внимание на то, что, с нашей точки зрения, помощь должна носить адресный характер, имеется в виду, что мы должны понимать, какой проект в каком регионе будет субсидироваться. И тут определяющим должен являться не банк — определяющими, конечно, должны являться региональные власти. Они хорошо знают, каков спрос будет, какой необходим объем строительства жилья для улучшения жилищных условий в регионе. Поэтому мы предлагали уже и будем дальше предлагать смотреть на опыт Минсельхоза, который выстраивает свою программу субсидирования именно с точки зрения адресного характера.

Важно также и не забывать о том, что снижение административной нагрузки на застройщиков является очень важным фактором. Это упрощение, сокращение количества и сроков административных процедур. Необходимо, конечно, развивать технологии, вовлекать в оборот как можно больше земельных участков и так далее. Ну и, насколько нам известно, Минстрой этим активно занимается.

Я хотела бы еще сказать о сбалансированном стимулировании спроса. Да, конечно, льготная ипотека дала определенные преимущества. Она поддержала спрос тогда, когда возможно было падение этого спроса, и мы видим положительный эффект. Но не стоит также все-таки забывать о том, что важным определяющим фактором доступности жилья являются не только ипотека и не только ставка по ипотеке, а его стоимость и уровень доходов населения. Решая один вопрос, поддерживая строительный сектор, обеспечивая, соответственно, доступным жильем наше население, мы не должны забывать о том, что доходы нашего населения, и

большой части населения, не растут, к сожалению, такими темпами, а долговая нагрузка может вырасти.

Да, субсидирование ипотеки, безусловно, как я уже сказала, предоставило возможность многим клиентам, многим заемщикам получить эти кредиты. Но вместе с тем мы с вами видим, что и цена на жилье за это время подросла. И в этом случае хочется обратить внимание вот на что. Например, если ставка по 10-летнему кредиту была снижена с 7 до 5 процентов, то это уменьшило ежемесячный платеж для заемщиков где-то в районе 9 процентов. Но что мы видим с точки зрения роста цены? Мы видим, что рост цены на 10 процентов практически полностью нивелирует этот эффект.

И буквально недавно мы получили очень интересный материал от ДОМ.РФ, где мы видим, какими темпами росла стоимость жилья, она также растет неоднородно. И в тех регионах, которые являются на сегодняшний день лидерами с точки зрения и проектного финансирования, и ипотечного кредитования (это Москва, Московская область и так далее), цена на жилье выросла примерно на 16 процентов. Это достаточно существенно, и это практически нивелирует тот эффект от субсидирования ипотеки, который мы получили.

Олег Владимирович, Вы обратили внимание на те проблемные вопросы, которые, я так понимаю, сегодня в том числе будут обсуждаться и не раз поднимались, — это поэтапное раскрытие счетов эскроу, это упрощение порядка кредитования. Я хотела бы еще раз подчеркнуть, что у Центрального банка на этот счет следующая точка зрения: мы пока не готовы поддержать поэтапное раскрытие счетов эскроу, поскольку все-таки это создает достаточно существенные риски с точки зрения защиты прав наших граждан.

И я хочу напомнить, что реформа началась тогда, когда проблема с обманутыми дольщиками находилась на пике. И одной из целей этой реформы было как раз исключение подобных ситуаций. Сейчас, к счастью, мы с вами не видим ни одного проблемного дома, который финансируется по новой схеме, и надеюсь, что в дальнейшем не увидим. Поэтому, скорее всего, к этому вопросу нужно будет возвращаться не раньше, чем через год-два. Но и здесь, наверное, все-таки стоит обратить внимание, что экономический эффект от поэтапного раскрытия счетов эскроу не вполне очевиден, поскольку ставка будет возрастать по мере перечисления этих денежных средств застройщику.

Поднимался вопрос начисления процентов на счета эскроу. Сегодня вы не говорили об этом, но до этого неоднократно звучали такие предложения. И мы тоже не поддерживаем это, поскольку все-таки природа этих счетов совершенно другая, это не накопительные счета.

Ну и в отношении изменения порядка предоставления кредитов. Никита Евгеньевич упомянул о положении № 590. Это наше положение, которое определяет порядок оценки кредитных рисков, оно не определяет порядок, сроки рассмотрения заявок, перечень документов и так далее. Это в первую очередь документ, определяющий именно порядок оценки кредитных рисков, кредитоспособности тех проектов, которые финансируются.

Мы еще в конце 2018 года подготовили изменения, утвердили их и уже неоднократно вносили изменения, касающиеся проектного финансирования жилищного строительства, в положение № 590. И мы открыты к тем изменениям, которые не приводят к какому-то существенному увеличению рисков.

Вы абсолютно правильно сказали, что да, банки подходят весьма осторожно к рассмотрению заявок. Но почему? Потому что все-таки основным источником фондирования, когда банки предоставляют кредиты, являются, естественно, не остатки на счетах эскроу, которые поступают в ходе строительства постепенно, а денежные средства, которые предоставлены банкам вкладчиками – физическими и юридическими лицами. И здесь банки несут ответственность за сохранность этих средств. Эти средства являются платными. Поэтому, конечно, адекватно оценить кредитные риски – это основная задача банка.

Ну и в завершение я хотела бы сказать, что мир не стоит на месте, пандемия, конечно, научила нас на самом деле очень многому. Даже сейчас мы с вами общаемся дистанционно, и внедрение дистанционных услуг уже становится неотъемлемой частью нашей жизни. И "Цифровая ипотека" – это тот проект, в котором непосредственное участие принимает Центральный банк. Мы работаем над этим проектом вместе с Минфином, вместе с ДОМ.РФ, Росреестром. Поэтому этот проект будет реализован, я так полагаю, в какой-то обозримой перспективе. Но не все зависит именно от Центрального банка.

Мы готовы всячески способствовать реализации этой реформы, мы готовы всячески способствовать тому, чтобы наше население получило качественное жилье, комфортную среду. И все, что зависит от Центрального банка в плане реализации этого проекта, но не ведет к увеличению рисков для наших кредитных учреждений и, соответственно, для граждан, безусловно, будет нами обеспечено и совместно с коллегами из соответствующих ведомств – Минстроя и ДОМ.РФ – реализовано. Спасибо. Я готова ответить на вопросы.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Ольга Васильевна, за столь подробное и детальное изложение позиции Банка России.

Но я еще раз хочу зафиксировать нашу позицию. Мы разделяем в том числе ваш подход в той части, что подобный порядок финансирования – через счета эскроу, собственно, вводился ради одного – ради того, чтобы нам раз и навсегда избавиться от проблематики, связанной с обманутыми дольщиками. И в принципе это механизм защиты в том числе интересов участников долевого строительства и граждан Российской Федерации. И мы не настаиваем на том, чтобы сейчас немедленно начать эту процедуру – раскрытия счетов эскроу. Мы говорим о том, что, после того как мы проанализируем практику, после того как мы постепенно, в общем-то, на 100 процентов перейдем на этот механизм по стране (возможно, в течение ближайших трех-четырех лет), может быть, имело бы смысл посмотреть какой-то такой механизм их раскрытия (может быть, по части готовности: при 30-процентной готовности, например, раскрывается 15 процентов), чтобы, с одной стороны, он и оборотные средства давал строительным компаниям, но, с другой стороны, не создавал угрозы для того, чтобы возникали у нас объекты, которые могут превратиться опять в проблему для всей нашей страны и прежде всего для граждан. Это вопрос, согласились, не сегодняшнего дня, но тем не менее какие-то подходы к этой проблеме нам в любом случае нужно будет искать.

Коллеги, я хочу предоставить слово Глушкову Антону Николаевичу, президенту Ассоциации "Национальное объединение строителей".

Пожалуйста, Антон Николаевич.

А.Н. ГЛУШКОВ

Добрый день, Олег Владимирович, Аркадий Михайлович, дорогие коллеги! Не буду повторять то, что было сказано предыдущими выступающими, и Никита Евгеньевич практически осветил то, с чем сталкиваются на сегодняшний момент коллеги-строители. Поэтому поделюсь, наверное, больше не проблемами, а теми чаяниями, которые в головах у строителей на сегодняшний момент находятся.

Первый аспект, на котором бы я действительно остановился. Проектное финансирование окрепло в головах у застройщиков, перестало вызывать опасения или даже некоторую аллергию в этой части. И в первую очередь это обусловлено тем, что действительно хорошо работающие застройщики на сегодняшний момент от применения инструмента эскроу-счетов видят финансовый эффект. Если ранее (напомню, коллеги), по старым правилам, любой застройщик должен был отчислять 2 процента от общего объема реализации строительства в фонд защиты прав дольщиков, то на сегодня кредитная нагрузка, если эскроу-счета наполняются достаточно оперативно, о чем Ольга Васильевна сказала, фактически составляет около 1 процента, может быть – чуть более. Фактически мы наблюдаем экономию затрат.

Но, наверное, заслуга эта в первую очередь не в механизме, а в повышении спроса благодаря введению мер поддержки строительного комплекса, которые провозгласил Президент Российской Федерации, в части стимулирования ипотеки. Это приводит к достаточно активному спросу со стороны населения, это приводит и к повышению стоимости квадратного метра, можно сказать, такому отложенному повышению стоимости квадратного метра. Фактически мы наблюдали... Если в рублевом эквиваленте

цена квадратного метра вряд ли в каких-то субъектах падала, то с учетом инфляции она имела отрицательную динамику.

В связи с этим достаточно большое количество строителей сегодня, невзирая на высокий спрос на первичном рынке, не готовы увеличивать объемы строительства, не понимая, что будет после 1 июля 2021 года, не видя гарантий реализации, понимая, что никаких механизмов, которые гарантировали бы реализацию начатых проектов сейчас, таких как поддержка ипотеки, субсидирование процентных ставок по ранее выданным кредитам, на сегодняшний момент в далекой перспективе не видится.

Теперь по структуре работы по эскроу-счетам. Действительно, почти на 2 трлн рублей уже взято кредитов со стороны строительных организаций. Но в этой части тоже... Если посмотреть на диаграмму, мы увидим, что практически 50 процентов приходится на город Москву. 866 млрд рублей – это исключительно денежные средства, которые взяли застройщики, работающие на территории Москвы. Второе место занимает Центральный федеральный округ, третье место – Приволжский федеральный округ, четвертое место – Санкт-Петербург, пятое место – Уральский федеральный округ, шестое место – Сибирский федеральный округ. Далее – Дальневосточный, Северо-Западный и Северо-Кавказский федеральные округа. Практически во всех (да и не практически, а во всех) федеральных округах наблюдается позитивная динамика в целом по количеству объектов, которые переходят на проектное финансирование.

Но, действительно (о чем сказал Никита Евгеньевич), на сегодняшний момент, по мнению коллег, требуется донастройка положения Банка России от 28 июля 2017 года № 590-П, в первую очередь, может быть, введение дополнительной дифференциации в части участия собственными средствами, повышения уровня

устойчивости заемщика и дальнейшего снижения кредитной нагрузки.

Следующий аспект, который тоже Никита Евгеньевич упомянул, — это постановление правительства, которое разработано Минстроем России в части поддержки низкомаржинальных проектов на территории Российской Федерации. Коллеги, я думаю, что этот документ давно ждет большая часть регионов. Те регионы, в которых на сегодняшний момент нет эскроу-счетов, — мы видим, действительно это регионы с низкой маржинальностью проектов, с малым объемом строительства. Поэтому без введения этой меры вряд ли мы увидим там появление нового механизма.

Кроме того, текущее постановление в действующей редакции (понятно, что в него будут внесены поправки по результатам общественного обсуждения) уравнивает структуру внутри региона. А у нас в рамках одного и того же субъекта Российской Федерации экономика проектов может складываться совершенно по-разному. В крупных центрах субъектов экономика одним образом выглядит, но буквально в 100 километрах от центра региона экономика может не позволять в той же пропорции выводить подобного рода проекты.

Отдельно хотел бы остановиться на предложениях, которые мы собираем со стороны строительных компаний, компаний-застройщиков в направлении изменения налоговой нагрузки.

У нас сейчас, коллеги, пунктом 2.1 статьи 283 Налогового кодекса предусмотрена невозможность уменьшения более чем на 50 процентов налоговой базы по налогу на прибыль за счет накопленного налогового убытка. Когда мы работаем по эскроу-счетам, особенно по сложным проектам, небольшим проектам, в начале реализации эта пропорция может быть и ниже. Поэтому, может быть, в этой части (коллеги очень часто обращают на это

внимание) требовалось бы эту норму либо как-то дифференцировать, либо в принципе отменить.

Второй момент, на котором хотелось бы тоже остановиться, зная, что Минстрой сейчас этой проблемой плотно занимается, — это освобождение энергоснабжающих организаций от уплаты налога на прибыль по возводимым объектам сетевого хозяйства. Получается, что в расчет платы за присоединение включаются не только фактические затраты ресурсоснабжающей организации либо непосредственно самого девелопера, но и налог на прибыль, который должна уплачивать сетевая организация. Думаю, что исключение этого налога практически на 20 процентов сократит затраты на техническое присоединение.

Следующий момент — это исключение средств на счетах эскроу при расчете прибыли застройщика при условии раздельного учета и их целевого использования. Вообще, вопрос начисления налога на прибыль, момента начисления на прибыль, достаточно дискуссионный. Я думаю, что это можно было бы разъяснениями Министра России либо Центрального банка Российской Федерации дополнить и тем самым снять те недопонимания, которые сейчас возникают по объектам, находящимся в стадии строительства, а не в стадии завершения.

Четвертый пункт — это возможность отнесения на себестоимость затрат, связанных с возведением объекта, не только тех затрат, которые возникают у застройщика в части границ самого объекта, но и в части связанной с ним социальной и транспортной инфраструктуры. Часть регионов, где уровень рентабельности застройщиков достаточно высокий, может на сегодняшний момент эту нагрузку нести в части возведения социальной инфраструктуры,

но действующая конструкция не дает возможности относить эти затраты на себестоимость.

Следующий момент – отнесение убытков застройщика к внереализационным расходам. Данное регулирование направлено на недопущение дискриминации при реализации объектов по договорам долевого участия по сравнению с реализацией по договорам купли-продажи, когда убыток принимается в целях налогообложения на основании статьи 268 Налогового кодекса.

Еще один момент, который коллеги на сегодняшний момент активно выделяют, – это установление льготного периода, трех лет с момента ввода объекта в эксплуатацию, в течение которого не уплачивается налог на имущество. Мы понимаем, что застройщики нереализованное имущество регистрируют на себя – соответственно, увеличивают свой имущественный комплекс и вынуждены уплачивать в отношении него налог на имущество. Понятно, что эта льгота не может носить вечный характер, она должна носить срочный характер. Ну, вот коллеги предлагают ограничиться тремя годами с момента ввода объекта в эксплуатацию.

Освобождение от налогообложения НДС сделок по реализации апартаментов, машино-мест, кладовых и гаражей или иных помещений, которые входят в жилой комплекс. У нас сейчас эта норма предусмотрена только для жилых помещений. Очень многие обращают внимание на то, что, совершенно правильно, если этот набор помещений входит в состав жилого дома, то можно по ним такую же льготу по НДС предоставлять.

Предусмотреть вычет НДС при строительстве социальных объектов и объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для безвозмездной передачи в государственную и муниципальную собственность. Это перекликается с возможностью отнесения затрат

на себестоимость при возведении этих объектов, но на сегодняшний момент этой нормы у нас нет.

Кроме того, коллеги, помимо налоговых предложений, которые озвучивают застройщики, надо максимально стимулировать вовлечение дополнительных земельных участков в оборот. Достаточно большая дискуссия ведется относительно того, сколько квадратных метров строительства должно одновременно находиться в стройке на территории всей Российской Федерации, чтобы достичь к 2030 году пресловутой планки в 120 млн кв. метров. Дискуссия у нас и с Никитой Евгеньевичем в этой части достаточно активная. Мы думаем, что должно строиться порядка 160 млн кв. метров. Это значит, что нам фактически количество объектов, которые находятся в стадии строительства, нужно увеличить в полтора раза. В первую очередь все отмечают вопросы вовлечения новых земельных участков в оборот, обустройства инженерной инфраструктурой. Поэтому без какой-то программы, которая бы активно позволяла на сегодня вовлекать земельные участки в оборот, наверное, мы не обойдемся.

Здесь очень классный, позитивный пример ДОМ.РФ. Последние аукционы, которые предлагаются коллегам, — это аукционы "за долю", когда застройщик на стадии входа, приобретения прав застройки земельного участка, не платит денежные средства (или платит их в каком-то минимальном объеме) и фактически рассчитывается квадратными метрами с институтом развития, а уже эти квадратные метры используются для разного рода социальных программ, либо направляются в открытый рынок, либо формируется активно фонд арендного жилья.

Это совершенно востребованная норма. Хотелось бы, чтобы ее брали на вооружение (и, наверное, здесь я бы хотел обратиться к сенаторам), чтобы ее появление в законодательстве стало

возможным, чтобы муниципалитеты и субъекты Российской Федерации имели право проведения подобного рода аукционов – "за долю".

Есть еще одна проблематика, которую все застройщики на сегодняшний момент выделяют, – это недостаточность тех средств, которые предлагают сейчас кредитные учреждения на приобретение земельных участков под будущие проекты. Сейчас это бридж-кредиты либо кредиты под будущую прибыль. Но объем этих средств недостаточен для того, чтобы вовлекать новые земельные участки в оборот. Поэтому введение такого института, как аукцион "за долю", безусловно, позитивно сказывается на увеличении объемов вовлекаемых новых земельных участков.

Далее. Минстрой тоже активно проводит работу (но тем не менее хочется ее ускорить) по сокращению сроков внесения изменений в граддокументацию, корректировке генеральных планов городов, правил землепользования и застройки, оптимизации этой процедуры. Потому что те земельные участки, которые сейчас с точки зрения развитости инженерной, транспортной инфраструктуры существуют в мегаполисах, как правило, не соответствуют разрешенному виду. И даже при желании властей, рыночной привлекательности, возможности обеспечить социальной инфраструктурой эти участки, вовлечение их в жилищный оборот – достаточно длительный процесс.

Опять же все коллеги отмечают хороший результат работы программы "Стимул" и считают, что увеличение объемов по такой программе максимально позитивно сказывается на субъектах. Отмечу, что сейчас в программу "Стимул" включены возможности развития не только транспортной, но и инженерной инфраструктуры, и, наверное, это совершенно правильно и здорово.

Все понимают, что тех средств, которые может извлечь бюджет, на сегодняшний момент недостаточно. Поэтому предложенная конструкция развития института инфраструктурных облигаций тоже, наверное, правильная. Но на сегодня бóльшая часть субъектов Российской Федерации не совсем понимает, как это должно работать, поэтому в этой части нужна какая-то методологическая работа, помощь субъектам Российской Федерации, чтобы можно было такие инфраструктурные облигации выпускать на уровне субъектов Российской Федерации.

Наверное, коллеги, у меня по основным пунктам все. Спасибо за внимание. Готов ответить на вопросы.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Антон Николаевич, за подробное выступление и достаточно интересные предложения, над которыми, я думаю, мы в комитете и, естественно, совместно с Минстроем поработаем.

Основные доклады сделаны, сейчас мы переходим к выступлениям. Напомню, что в соответствии с регламентом выступления у нас — до пяти минут, поэтому прошу придерживаться регламента.

Я хочу предоставить слово Сергею Николаевичу Лукину, члену нашего комитета, представляющему в Совете Федерации законодательный орган государственной власти Воронежской области.

Пожалуйста, Сергей Николаевич.

С.Н. ЛУКИН

Уважаемый Олег Владимирович, спасибо.

Уважаемые коллеги! Мы сегодня говорили о преимуществах проектного финансирования. Это действительно бесспорно. И

многие надежные, уверенные в своей дальнейшей перспективе застройщики, которые действительно есть, это отмечают.

Но есть проблемы, которых мы коротко касались. Я хотел бы остановиться на проблеме, которая сегодня является одной из приоритетных, — это проблема финансирования инженерной инфраструктуры при проектном финансировании. Антон Николаевич и Никита Евгеньевич говорили о том, что сегодня есть эти проблемы, и о нескольких вариантах решения данных проблем, которые сегодня существуют.

Мы понимаем, что сегодня стартовые затраты, которые начинаются при освоении любого земельного участка, вовлеченного в жилищное строительство (будь то развитие застроенных территорий, будь то освоение новых территорий под строительство жилья), стартовые затраты — это на инфраструктуру. Мы понимаем, что сегодня затраты на инфраструктурные объекты занимают уже от 10 до 12 процентов в общей стоимости жилья. Это значительные затраты, которые также включаются застройщиками в себестоимость, и, соответственно, на рыночную стоимость перекладывается это автоматически.

Мы понимаем, что сегодня, в общем-то, вроде бы как и парадоксально то, что проектному финансированию подвержена именно строительная площадка, а то, что за пределами строительной площадки, то, что сегодня как раз обеспечивает жизнь жилищного строительства именно на вовлекаемой территории жилищного строительства, остается за пределами проектного финансирования.

То, что сегодня рассматривается вопрос инфраструктурных облигаций, то, что сегодня рассматриваются вопросы частно-государственного партнерства для создания инфраструктуры, — это одно другого не исключает. Но если мы сегодня, по мнению многих

застройщиков, не создадим условия для проектного финансирования, которое гарантировано... Вот мы говорим о том, что сегодня в части жилищного строительства первое преимущество – это стабильность финансирования независимо от состояния рынка. Если мы сегодня не создадим такие же условия для финансирования инфраструктуры, у нас не будет просто перспективы для увеличения объемов жилищного строительства. Необходимо, чтобы действительно опережающими темпами инфраструктура развивалась для увеличения объемов жилищного строительства. Наверное, не случайно даже президент на расширенном заседании в конце сентября обратил внимание на проблемы синхронизации инвестиционных программ, которые сегодня существуют в регионах, с задачами, которые ставятся сегодня "Газпрому", "Российским сетям" и другим ресурсоснабжающим организациям. Сегодня, знаете, может наступить определенный предел, когда без инфраструктуры жилищное строительство просто вместо того, чтобы давать дальнейшее увеличение, будет стагнироваться.

Получается что? Сегодня по законодательству (предположим, "Россети" возьмем) по нормативам, которые выработаны Правительством Российской Федерации, для потребителей с максимальной мощностью менее 670 киловатт есть регламентация в части технологического присоединения и его финансирования, а для потребителей с мощностью более 670 киловатт (а мы понимаем, что для серьезной площадки, где осуществляется не точечная застройка, а идет развитие застроенных территорий или вовлечение новых жилищных территорий под жилищное строительство, гораздо больший объем требуется той же электроэнергии), соответственно, ресурсоснабжающая организация "Россети" плату за технологическое присоединение определяет уже своими внутренними договорными

отношениями с застройщиком. То есть плата в размере 70 процентов стоимости присоединения объектов всей территории застройки должна быть обеспечена двумя первыми платежами в срок до 15 дней после заключения договора на технологическое присоединение. Обратите внимание: в течение двух недель. И 30 процентов – в срок от трех до шести месяцев с даты заключения договора. Разумеется, в такие сроки у застройщика нет собственных средств, потому что это исчисляется серьезными цифрами – сотнями миллионов рублей и далее.

По "Росводоканалу" и тепловым сетям – та же самая ситуация: 50 процентов должен быть первый платеж в срок 15 дней, 30 процентов – второй платеж в срок два месяца, и 20 процентов – только третий платеж после подписания акта о технологическом присоединении. Мы понимаем, такие финансовые средства... Если застройщик, который ведет одну какую-то строительную площадку, обратится в банк, под более высокий процент банк готов, скорее всего, профинансировать данную инфраструктуру. Но мы также понимаем, что это все ложится опять в себестоимость квадратного метра. И в рамках ценовой политики, чтобы повысить востребованность этого жилья, обеспечить возможность приобретения населением жилья, мы должны это все регламентировать и как бы сдерживать рост рыночной стоимости квадратного метра.

Данный вопрос, который я сегодня более подробно освещаю, в значительной степени влияет на рост себестоимости жилья, которым мы сегодня пытаемся обеспечить максимальное количество населения, и решение тех задач, которые сегодня ставятся нашими президентом и правительством.

Абсолютно согласен с Антоном Николаевичем Глушковым в части налогооблагаемой базы, потому что сегодня при передаче в публичную собственность или в собственность ресурсоснабжающих организаций инженерных сетей, в которые заранее уже заложен и налог на прибыль, по которым сегодня несут издержки строительные компании, – это все, по сути дела, облагается налогом дважды, это двойное налогообложение. Это также идет в стоимость 1 кв. метра, в себестоимость, и дальше это транслируется на рыночную стоимость.

Поэтому вопросы, которые мы сегодня обсуждаем, я считаю, должны быть обозначены в постановлении Совета Федерации, и здесь и правительству, и членам нашего комитета, и всем присутствующим коллегам есть над чем работать. Спасибо большое.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Сергей Николаевич.

Слово предоставляется Михаилу Ивановичу Москвину, заместителю председателя правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Пожалуйста, Михаил Иванович.

М.И. МОСКВИН

Уважаемый Олег Владимирович, уважаемые Аркадий Михайлович, Никита Евгеньевич, уважаемые участники сегодняшней встречи! Достаточно много было сказано по сегодняшнему вопросу. Я кратко охарактеризую ситуацию в Ленинградской области.

У нас на сегодня по старым правилам, без использования эскроу-счетов, строится 3 174 тыс. кв. метров жилья и 1 717 тыс. кв. метров жилья – с использованием счетов эскроу (это примерно 30 процентов от общего числа строящихся жилых домов). При этом подготовленных земельных участков с градостроительной

документацией у нас в Ленинградской области – примерно на 25 млн кв. метров жилья. Но, чтобы нам выйти на тот показатель, который стоит перед нами, – 4 100 тыс. кв. метров жилья к 2030 году – проектное финансирование должно идти намного лучше и активнее. И анализ, который мы сделали, привел к тому, что...

Уже много было сказано (и Антон Николаевич много сказал) о том, какие причины препятствуют развитию. Я кратко скажу, какие это, с нашей точки зрения, причины (мы через наших членов Совета Федерации направим более подробные предложения, которые сегодня есть, но, чтобы сейчас время не тратить, я кратко скажу).

Это установление плавающей процентной ставки по кредиту, увеличивающей нагрузку по проектному финансированию.

Это высокий процент комиссионного вознаграждения банка и скрытой комиссии – это и плата за получение аккредитива, первого, второго и третьего, и комиссия за открытие различных дополнительных счетов, и прочие комиссии, информации о которых нет иногда даже на официальных сайтах банков, но они попадают в кредитный договор и, конечно, усложняют ситуацию.

Это требование уполномоченных банков в части дополнительного стороннего ликвидного залога, что делает кредитование доступным только для крупных застройщиков. Это требование уполномоченных банков к размеру собственного участия участников, застройщиков. В настоящее время в рамках проектного финансирования стандартное требование крупных банков – доля собственных средств составляет 15 процентов.

Это отсутствие унификации требований к составу и порядку предоставления в уполномоченный банк документов. У нас, для того чтобы, скажем так, на территории Ленинградской области урегулировать эти вопросы, губернатором создана рабочая группа. В

эту рабочую группу вошли основные крупные банки, которые оформляют проектное финансирование, и основные крупные застройщики. И первая встреча показала как раз полное отсутствие взаимопонимания, то есть каждая сторона находится при своем мнении. И мы как раз выступили как диалоговая площадка, которая помогает найти точки соприкосновения, но при этом мы не увидели серьезной активности банков. И вот на этой встрече мы определили, какие факторы мешают, препятствуют проектному финансированию. И соответствующие предложения подготовлены.

И в заключение хотелось бы сказать о том, что программа "Стимул" действительно помогает развивать инженерную инфраструктуру и дорожную инфраструктуру, но при этом, к сожалению, из программы "Стимул" исключили социальные объекты. И, пользуясь сегодняшней площадкой, хотелось бы предложить, чтобы министерство образования в национальном проекте "Демография", который ведет министерство образования... Там есть такой фактор, как выкуп готовых объектов, но, к сожалению, выкуп готовых объектов не позволяет финансировать строительство. Вот если бы по министерству образования добавили возможность финансирования строительства социальных объектов – это было бы еще одним стимулирующим фактором в части строительства жилья. Спасибо большое за внимание.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Михаил Иванович. Мы проанализируем Ваши предложения, постараемся их максимально учесть в проекте решения.

Хочу предоставить слово Федорко Артему Николаевичу, заместителю генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ".

Пожалуйста, Артем Николаевич.

А.Н. ФЕДОРКО

Уважаемый Олег Владимирович, уважаемые коллеги, добрый день! Спасибо за возможность высказать свою позицию. Действительно, с нуля создан целый новый сегмент кредитования – это проектное финансирование. Он имеет все шансы стать одним из крупнейших для банков и действительно оказывает поддержку застройщикам в их нелегком труде.

Рынок вырос с нуля, вырос кратно, вырос сильно, и, как сказала Ольга Васильевна, уже более 2 триллионов кредитных линий. Такому росту, конечно, способствовали в том числе меры поддержки и строительной отрасли, и ипотеки со стороны правительства, ключевой из которых является программа поддержки ипотеки под 6,5 процента на первичном рынке. Мы видим, что эта программа способствовала колоссальному росту рынка. Так, за 10 месяцев ипотечный рынок вырос на 45 процентов – до 3,2 трлн рублей. 45 процентов роста за 10 месяцев – это огромная цифра.

Мы видим, что результатом такого стремительного роста ипотечного рынка, рынка проектного финансирования явилась хорошая динамика по вводу жилья. Мы видим, что в октябре ввод жилья увеличился на 7 процентов по сравнению с октябрём прошлого года. Но самое главное – увеличились темпы запуска новых проектов. Так, по данным информационной системы "наш.дом.рф" (это система, которую мы запустили несколько лет назад, мы видим в ней данные по всему строительству, по всем застройщикам, по всем домам) мы видим, что в октябре на рынок вышел рекордный объем новых проектов – это 3,7 млн кв. метров, что более чем на 70 процентов больше, чем в октябре прошлого года. То есть формируется хороший задел для дальнейшего увеличения

объемов строительства, для достижения национальных целей, которые перед нами поставил президент. Понятно, у такого роста есть и обратная сторона – это прежде всего рост цен, который мы наблюдаем на рынке недвижимости. Пока такой рост цен не носит проблемный характер. Вместе с тем мы за ним наблюдаем и будем следить за тем, чтобы эта динамика все же притормаживалась.

Возвращаюсь к проблемам, которые были озвучены, – это и требования по перечню документов, и длительные сроки рассмотрения. Действительно, такие проблемы были. Вместе с тем мы видим, что уровень зрелости отрасли, уровень зрелости и банков, и застройщиков растет, растет уровень компетенции. Все это приводит к тому, что качество подготовки кредитных заявок со стороны застройщиков стало существенно выше, хотя проблемы остаются, и сокращаются сроки рассмотрения заявок на стороне банков. Хотя, опять же, есть к чему стремиться и есть что улучшать.

Было уже много сказано в части мер, которые необходимо принимать для дальнейшего развития рынка. Здесь остановлюсь на тех мерах, которые зависят от нас, от ДОМ.РФ. Как уже было сказано, наверное, ключевой момент – это вовлечение в оборот земельных участков для формирования предложения жилья, для того чтобы увеличивать объемы нового строительства. Действительно, мы запустили новый механизм – это аукционы "за долю", где застройщику не нужно на старте платить деньгами за приобретаемые земельные участки, и тем самым доступность земельного ресурса становится выше. У застройщиков появляется более доступный ресурс, застройщики могут больше денег вкладывать в само строительство, в первоначальный взнос, который требуют банки, тем самым расширяя предложение жилья.

Конечно, важно, чтобы те участки, которые мы продаем (будь то "за долю" или в традиционном формате), были максимально подготовлены под жилищное строительство, имели соответствующий вид разрешенного использования, были обеспечены инфраструктурой и всеми техническими условиями. Над этим также работаем, доля участков с высоким уровнем подготовки у нас за последнее время значимо возросла.

Конечно, для развития отрасли требуется дальнейшее совершенствование нормативного регулирования и на стороне правительства, и на стороне Банка России. Поддерживаем многие из тех мер, которые были Антоном Николаевичем и другими коллегами озвучены. Мы такую работу ведем и с правительством, и с Центральным банком. Считаем, что она будет иметь свой результат.

Конечно, важными являются стандартизация и цифровизация в целом строительной отрасли, что скажется и на требованиях к документации, скажется на сокращении сроков рассмотрения заявок, вообще на сокращении сроков всего строительного цикла — от идеи до момента ввода в эксплуатацию. Такие инициативы есть. Мы уже продолжительное время занимаемся стандартизацией и цифровизацией ипотечного рынка. Знаем, что сейчас запущена большая инициатива по цифровизации жизненного цикла в строительстве в целом. И в этом заинтересованы все участники — и застройщики, и банки, и государство. В этой активности тоже участвуем.

Мы сейчас запускаем механизм инфраструктурных облигаций. Первые выпуски таких облигаций состоятся в начале следующего года. Это новый механизм для рынка, который позволит профинансировать строительство инфраструктуры на тех земельных участках, которые без этого механизма испытывали бы сложности с

финансированием. Эта задача – одна из ключевых, о ней очень подробно рассказал Никита Евгеньевич. Мы ровно эту задачу пытаемся решить через механизм инфраструктурных облигаций. Сейчас этот механизм уже согласован. Мы отобрали ряд пилотных проектов и надеемся, что в следующем году сможем этот механизм реализовать и масштабировать на многие другие регионы.

Как уже было сказано, действительно, расширение возможностей использования проектного финансирования для индивидуально жилищного строительства также было бы одной из мер по стимулированию строительной отрасли. Спасибо большое.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Артем Николаевич.

Артем Николаевич, а вот прогнозно по 2020 году с учетом той динамики, которую Вы обозначили, по октябрю запуск какого объема новых проектов по квадратным метрам вы примерно прогнозируете?

РЕПЛИКА

По МКД.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Прежде всего – по МКД. Мы понимаем, что здесь идет речь об МКД.

А.Н. ФЕДОРКО

Хороший вопрос. Вы знаете, на самом деле мы видели, к сожалению, отрицательную динамику в начале этого года, я бы даже сказал, со второй половины прошлого года, когда состоялся переход, количество проектов в стадии строительства снижалось. И тому способствовала в том числе и ситуация с пандемией в начале этого года. Вместе с тем запуск государственных мер поддержки и ипотечного рынка, и рынка проектного финансирования

способствовал значимому росту в этих сегментах. И мы видим в последние месяцы (эта тенденция пока характеризует только последние месяцы, где-то с августа, наверное), с августа увеличение объемов в стройке. Надеемся, что этот год мы завершим на показателях, которые были в начале года, и эта динамика сохранится в будущем году, и мы сможем выйти на увеличение объемов в стройке. Сейчас пока эта тенденция наблюдается где-то с августа.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Артем Николаевич, то есть, насколько я понимаю, пока вы это спрогнозировать точно не можете, судя по Вашему ответу? И мы пока не понимаем, что у нас будет на конец 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, да?

РЕПЛИКА

По 10 месяцам.

А.Н. ФЕДОРКО

Пока ожидаем небольшой плюс по сравнению с концом прошлого года.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Хорошо. Спасибо.

Тележенко Иван Сергеевич, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области – начальник управления жилищного строительства.

Пожалуйста, Иван Сергеевич.

И.С. ТЕЛЕЖЕНКО

Добрый день, Олег Владимирович! Добрый день, коллеги! Спасибо большое за возможность выступить с докладом по развитию жилищного строительства на территории Калужской области.

Вкратце. На сегодняшний момент (по состоянию на 1 ноября 2020 года) на территории Калужской области построено порядка

632,5 тыс. кв. метров жилья, из них 454 тыс. кв. метров построено индивидуальными застройщиками (ИЖС).

Безусловно, переход на новую модель финансирования строительства способствовал исключению риска возникновения новых объектов незавершенного строительства и обмануемых дольщиков. На сегодняшний момент сумма кредитных средств, полученных застройщиками в рамках проектного финансирования на территории Калужской области, составляет почти 5 млрд рублей.

Вместе с тем, общаясь с застройщиками, хочу отметить, что основными проблемами в части получения проектного финансирования у кредитных организаций, которые озвучивают застройщики, являются следующие.

Длительные сроки рассмотрения заявок. В каждой кредитной организации эти сроки регламентируются индивидуально, и нет четко сформированного перечня документов, которые застройщик должен представить кредитной организации в полном объеме, чтобы кредитная организация приступила к анализу данных документов и, соответственно, возможности выдачи кредитных средств застройщику. Зачастую бывает, что застройщики обращаются в несколько кредитных организаций, и в каждой кредитной организации свои требования и по пакету документов, и по срокам. Мы считаем, было бы неплохо этот момент урегулировать.

Что касается эскроу-счетов, на сегодняшний день по итогам трех кварталов 2020 года у нас открыто более 1300 эскроу-счетов, на которых аккумулировано средств граждан в объеме почти 3 миллиардов (2 700 млн рублей). На конец 2019 года таких эскроу-счетов было всего 400.

Что касается стимулирования развития жилищного строительства посредством участия региона в различных государственных программах и национальных проектах...

Коллеги, меня слышно?

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Да, слышно.

И.С. ТЕЛЕЖЕНКО

Коллеги...

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Мы Вас слышим, продолжайте. Иван Сергеевич...

По всей видимости, какие-то проблемы со связью.

Пока Иван Сергеевич подключается, я хочу предоставить слово Панову Дмитрию Вячеславовичу, генеральному директору Группы компаний "Доверие". Пожалуйста.

Д.В. ПАНОВ

Уважаемый Олег Владимирович, уважаемый Аркадий Михайлович, уважаемые Ольга Васильевна, Никита Евгеньевич! Во-первых, я хочу поблагодарить вас от лица "Деловой России" за ту работу, которую вы проводите в рамках оптимизации процедур, направленных на увеличение объемов строительства в нашей стране.

Я не буду перечислять все то, что сегодня уже обсуждалось. Я хотел бы сосредоточить внимание, наверное, на тех вещах, которые мы дополнительно изучаем, в частности, в Северо-Западном федеральном округе, который я координировал в нашей организации.

Видите, в чем на сегодняшний день дело? Сейчас проекты, которые рассматриваются, по привлечению проектного финансирования разными банками рассматриваются по-разному с точки зрения как раз продажной стоимости объектов недвижимости. Сложилась практика, что одни банки на горизонт планирования

продаж, допустим, в три года рассматривают, соответственно, субсидированную процентную ставку на все три года. Одновременно с этим, как мы знаем, сейчас по действующему постановлению правительства рассматривается только до середины следующего года. Поэтому, опять же принимая во внимание, что нет никакой ясности относительно продления процентной ставки, может так случиться, что застройщики станут заложниками той ситуации, когда они не смогут реализовывать продажи в том объеме, как рассчитывается, соответственно, в финансовых моделях. Поэтому это очень, мне кажется, важный вопрос, на который стоит обратить отдельное внимание. Вместе с этим (сегодня об этом было, в частности, сказано заместителем министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области) застройщикам зачастую приходится направлять несколько заявок в разные банки, для того чтобы получить то самое проектное финансирование.

Наша организация уже выступала с предложением относительно того, чтобы была создана некая универсальная заявка, которую застройщики могли бы направлять в разные банки. Я прекрасно понимаю позицию Ольги Васильевны, Центробанк относительно того что на сегодняшний момент пока это не поддерживается Центробанком. Может быть, принимая во внимание, что это не отдельный вопрос, а это даже поддерживается в том числе органами власти, вернуться к рассмотрению этого вопроса?

И еще один момент, на который я хотел бы обратить внимание. Несмотря на то что сейчас вернулись (или даже возросли) темпы по продажам квартир (Ольга Васильевна обратила внимание на то, что пока нет уверенности относительно улучшения общей экономической ситуации и относительно возможности приобретения в дальнейшем квартир), несмотря на то что очень хорошие темпы у

застройщиков, вместе с этим недостаточно хорошо исполнители работ и производители материалов получают расчет за фактически выполненные работы. Я бы даже сказал, что сейчас растет просроченная задолженность перед этими субъектами. Вместе с этим это получают своеобразные "ножки у стула", которые в случае недостаточно четкой исполнительской дисциплины, финансовой дисциплины, с точки зрения расчета мы можем просто со временем утратить, если будет так же недисциплинированно происходить этот расчет.

Это, наверное, все предложения, Олег Владимирович. Мы регулярно направляем предложения от нашей организации, поэтому, соответственно, эти предложения также будут включены и направлены в ваш адрес. Огромное спасибо за предоставленное слово.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Дмитрий Вячеславович.

У нас произошло отключение Ивана Сергеевича. Но сейчас Иван Сергеевич опять с нами, подключился.

Иван Сергеевич, я так понимаю, Вы не закончили свое выступление. Пожалуйста, Иван Сергеевич.

И.С. ТЕЛЕЖЕНКО

Да, Олег Владимирович.

Коллеги, прошу прощения, техническая неполадка.

Калужская область активно участвует в реализации национальных проектов на территории региона – как в программе по жилью, так и в программе по демографии. Если брать профильную программу по жилью и стимулированию развития жилищного строительства, то на текущий год у нас девять объектов строятся в рамках этой программы, выделено из бюджета более

1 млрд рублей. Различные объекты строятся – объекты и социальной инфраструктуры, и транспортной инфраструктуры, и инженерной инфраструктуры. Поэтому считаем, что механизмы, которые на сегодняшний момент предусмотрены, действительно действенны и помогают привлекать застройщиков уже на подготовленные площадки для жилищного строительства.

Кроме этого, благодаря принятым государством мерам поддержки на сегодняшний момент продолжается рост рынка ипотеки по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Согласно статистическим данным ипотечный портфель кредитных организаций Калужской области составляет порядка 69 млрд рублей. Данный показатель позволяет Калужской области находиться на 38-м месте среди субъектов Российской Федерации, притом что по численности населения регион располагается на 55-м месте.

В принципе есть хорошая динамика, которая показывает, что у населения есть потребность в улучшении жилищных условий, в приобретении жилых помещений. Ипотечные кредиты берутся. Соответственно, приобретается жилье, которое на них строится.

На этом у меня все, коллеги. Большое спасибо за внимание. Готов ответить на вопросы.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Иван Сергеевич.

Я хочу предоставить слово Преображенскому Владиславу Игоревичу, исполнительному директору Клуба инвесторов Москвы.

Владислав Игоревич, пожалуйста.

В.И. ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ

Олег Владимирович, добрый день! Добрый день, уважаемые коллеги! Не буду повторяться, многое уже было сказано. Хотелось бы остановиться на некоторых моментах.

Первое. Смягчение критериев в положении Центрального банка № 590-П – конечно, это важный момент, мы полностью поддерживаем.

Второе. Ольга Васильевна обратила внимание на рост цен. По нашему мнению, это не рост цен, а это некая корректировка цен в связи с увеличением себестоимости строительства, в том числе из-за введения эскроу-счетов и роста цен на строительные материалы, в том числе импортные. 7–10 процентов – это корректировка цен, которая так или иначе должна была произойти.

Большое спасибо за все принятые меры поддержки строительной отрасли в период пандемии. Они, безусловно, вытянули отрасль, и, возможно, даже получится перейти к росту.

Между тем хотелось бы обратить внимание еще на некоторые моменты. Опять же, по статистике, которая была представлена коллегами, 6 процентов от объема строительства осуществляется за счет собственных средств застройщиков. Стоило бы посмотреть в направлении того, что продажа этих 6 процентов также осуществляется через эскроу-счета. Наверное, было бы справедливо, если при строительстве за собственный счет банки могли бы начислять некоторые проценты на денежные средства, размещенные на эскроу-счетах по таким проектам.

Следующее. До сих пор у нас отсутствует понятный и прозрачный механизм, позволяющий перекредитовываться, рефинансироваться застройщикам по проектному финансированию, переходить из банка в банк, включая счета эскроу.

Следующее. Коллеги уже обращали внимание, и хочу еще раз на это обратить внимание. Стоило бы посмотреть проектное финансирование относительно всевозможных скрытых комиссий, платежей и прочего – за невыборку лимита, за резервирование, за

открытие аккредитива, комиссии за банковское сопровождение, за прием, проверку и отправку документов, досрочное погашение кредитов, страхование СМР, услуги сюрвейеров. Там целый набор еще дополнительных платежей, которые так или иначе вынуждены осуществлять застройщики.

По пакетам документов и по единым заявкам. Да, это очень хорошее предложение, мы тоже его полностью поддерживаем, потому что, к сожалению, у всех банков свои требования.

Вот тут хотелось бы обратить внимание коллег еще на один момент. Ведь при переходе на проектное финансирование и на эскроу-счета банки и застройщики потенциально должны были стать у нас партнерами и кредитоваться должны были проекты. Но, к сожалению, до сих пор мы слышим от наших партнеров из банков, что у них основная задача — найти как можно больше залогов, гарантий и прочего, чтобы обеспечить кредиты. Но иногда это переходит всякие границы, то есть кредитуются не проект, а еще огромное количество... Проект кредитуются только при условии наличия большого объема прочих имущественных комплексов у застройщика или у его акционеров. Вот тоже хотелось бы на это обратить внимание — что все-таки давайте кредитовать проекты, а не то, что собой представляет застройщик.

Еще дополнительно было бы неплохо предусмотреть возможность рассмотрения кредитных заявок на стадии получения положительного заключения экспертизы проектов, чтобы сократить сроки, потому что так или иначе банки начинают рассмотрение заявок только при наличии разрешения на строительство.

Также у нас тут на стыке подвязаны заключения о соответствии застройщиков, то есть выдача заключений о соответствии застройщиков и размещение проектной декларации на

ЕИСЖС возможны только при наличии подтвержденного банком договора на проектное финансирование. Вот эти места хотелось бы тоже посмотреть, чтобы тут мы не теряли время при согласовании.

Также я направлял заключение в Центр стратегических разработок, они очень тщательно проанализировали международную практику проектного финансирования. И хотелось бы в дальнейшем все-таки подойти к возможности рассмотрения поэтапного раскрытия эскроу-счетов в связи с тем, что сейчас правительство вынуждено принимать меры по компенсации процентов по кредитам и дополнительному льготированию низкомаржинальных проектов. Но вот в случае поэтапного раскрытия, возможно, не потребовались бы дополнительные расходы бюджета на строительную отрасль. Есть предложение все-таки подойти к этому вопросу чуть позже и посмотреть еще раз поэтапное раскрытие. Все. Большое спасибо, коллеги.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо большое, Владислав Игоревич.

Я вижу, что в принципе предложения носят достаточно типовой характер, уже повторяются.

Единственное, я Ольгу Васильевну... Я вижу, Ольга Васильевна фиксирует все то, что здесь говорится.

Нам все-таки нужно на самом деле подумать, может быть, с точки зрения какой-то унификации всех этих комиссий, которые вводят банки. Я, конечно, понимаю, что здесь есть сложности, это их внутреннее дело в том числе – что они и как вводят. Но тем не менее это ложится дополнительным бременем в том числе на граждан, поскольку в любом случае все, что берется с организаций, так или иначе уходит потом в себестоимость квадратного метра, в том числе и банковское обслуживание.

О.В. ПОЛЯКОВА

Олег Владимирович, я могу прокомментировать?

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Да, пожалуйста, Ольга Васильевна.

О.В. ПОЛЯКОВА

Спасибо большое.

По поводу комиссий. Мы, конечно, обязательно проведем этот анализ – насколько существенное влияние они оказывают на стоимость кредитования, посмотрим. Все-таки, с нашей точки зрения, более существенное влияние на стоимость кредитования и в принципе 1 кв. метра оказывает создание инфраструктуры, о чем сегодня говорили. Это 10–15 (а иногда и 20) процентов от стоимости проекта. Но тем не менее мы проанализируем, посмотрим, какова практика.

Что касается формализации требований к заявке и, соответственно, разработки единой заявки, мы не раз обсуждали это с банковским сообществом. И на этом обсуждении присутствовали представители саморегулируемой организации. Были высказаны аргументы, и они, на мой взгляд, должны быть услышаны вами тоже все-таки. Когда банки принимают решение о предоставлении кредита, они должны иметь возможность всестороннего изучения этого проекта. Поэтому банк и просит документацию, чтобы документация была оформлена качественно, чтобы не возникало никаких проблем в части того, что экспертиза дает одно заключение, а через некоторое время, соответственно, это заключение признается ничтожным и возникают достаточно серьезные проблемы.

Поэтому, если мы хотим пойти по пути формализации, жесткой формализации этого процесса, мы должны понимать и отдавать себе отчет в том, что количество отказов застройщикам в

предоставлении проектного финансирования возрастет. Если я неправа, то Артем Николаевич, представитель банка, здесь присутствует, и он может либо подтвердить, либо опровергнуть то, что я сказала.

Передо мной лежат методические рекомендации, которые были выпущены, как я уже сказала, в апреле 2019 года Минстроем, ДОМ.РФ и Банком России совместно. И приложением к этим методическим рекомендациям является перечень документов, которые должны быть представлены в банк. Более того, этими рекомендациями банкам адресовано наше мнение в отношении того, что весь процесс, вся документация, контактные лица, даже калькулятор, который позволит рассчитать стоимость кредита, должны быть размещены на сайтах банков. Мы этот процесс тоже мониторим и видим, что в принципе информация на сайтах есть, она не труднодоступна, она находится очень легко. Мы еще раз, конечно же, обязательно посмотрим на это, обсудим это с банковским сообществом и привлечем застройщиков (я думаю, что есть смысл их пригласить), чтобы они высказали свою позицию в отношении того, нуждаются они на сегодняшний день в формализации или нет.

В отношении положения № 590 последний выступающий сказал, что он считает необходимым смягчение критериев. Хотелось бы получить более конкретные предложения в отношении смягчения критериев. Я уже сказала, что с момента внесения изменений в положение № 590 в конце 2018 года, когда мы переходили на проектное финансирование, мы уже неоднократно вносили эти изменения. И в принципе, с нашей точки зрения, на сегодняшний день у банков есть возможность адекватно оценивать кредитные риски и принимать соответствующие решения о проектном

финансировании. Подходы не жесткие, подходы, еще раз повторяю, адекватные тому, какие риски принимают на себя банки.

В отношении обеспечения хочу сказать следующее, отвечая на тезис, что надо кредитовать проекты, а не то, что собой представляет застройщик. Ну да, согласна, банк, принимая решение о предоставлении финансирования, в первую очередь смотрит на проект, на финансовую модель этого проекта. Но не анализировать, что собой представляет застройщик, не анализировать его деловую репутацию — банк не может на себя принимать такую ответственность, выдавая кредит и закрывая глаза на деловую репутацию застройщика.

Почему банк истребует обеспечение? Я тоже могу вам это объяснить. Потому что чем больше обеспечение, чем оно ликвиднее, тем меньше стоимость кредитования. Положение № 590, которое сегодня упоминалось не один раз, позволяет банкам снижать объемы создаваемого резерва на возможные потери по ссудам тогда, когда принимается ликвидное обеспечение. Вот именно поэтому банки и просят обеспечение и поэтому они смотрят не только на проект, а они смотрят на застройщика, на главу компании. Кстати говоря, головные компании, когда мы встречались с ними еще два года назад, попросили нас в положение № 590 внести такую норму, как гарантия головной компании. Эта просьба исходила именно от застройщиков.

Я действительно записала все предложения. Я так понимаю, что придет протокол, мы продолжим работу и будем дальше обсуждать необходимость внесения изменений в наше регулирование, в законодательство тогда, когда соответственно требуется наше участие. Спасибо.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Ольга Васильевна.

Я, единственное, хочу сказать: если будете ощущать готовность, мы готовы предложить в том числе и свою площадку для того, чтобы здесь встретиться, объединить вас, застройщиков, парламентариев, представителей органов исполнительной власти и еще раз эту тему пообсуждать. Но, опять-таки говорю, это исходя из вашей готовности к этому обсуждению.

О.В. ПОЛЯКОВА

Олег Владимирович, буквально два слова еще добавлю по поводу раскрытия счетов эскроу. Я говорила тоже на площадке Совета Федерации в самом начале перехода на проектное финансирование о том, что возможно вернуться к рассмотрению вопроса о поэтапном раскрытии счетов тогда, когда будут разработаны конкретные критерии соответствующими ведомствами – что признавать 30-процентной степенью готовности, 20-процентной, 50-процентной.

Но здесь нужно понимать еще, что банки будут, естественно, контролировать это, сверять со всеми условиями, и в этой части они будут нести соответствующие издержки. Это, как я уже говорила, приведет к определенному удорожанию стоимости кредитования. Сейчас они берут с вас комиссию за открытие счета, а комиссия за определение готовности и подтверждение, поверьте мне, будет еще больше.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо.

Чернецкий Аркадий Михайлович, первый заместитель председателя комитета. Пожалуйста.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Уважаемые коллеги, я постараюсь очень коротко, на один момент просто хочу обратить внимание.

Если взять общие цифры, которые сегодня звучали во время докладов (и от замминистра), и те цифры, которые мы обсуждали, представленные ДОМ.РФ, складывается впечатление, что у нас процесс идет нормально, то есть достаточно активно переходят на проектное финансирование. Наверное, если ориентироваться на общие цифры, такое впечатление может сложиться.

Но давайте посмотрим немножко вглубь этих цифр. Те данные, которые представил ДОМ.РФ, заставляют задуматься об очень многом. Из 1 700 миллиардов, которые сегодня втянуты в договорную работу, скажем так, 885 миллиардов – город Москва, еще 200 миллиардов – это практически Московская область и еще 140 миллиардов – это город Санкт-Петербург. И что остается на всю остальную Россию?

То есть если сегодня мы практически не сомневаемся в том, что крупные московские застройщики в эту проблему с их квалификацией, их возможностями вошли достаточно спокойно, без каких-то серьезных проблем, то региональные застройщики попали именно в те капканы, о которых мы говорили в прошлом году. Они не могут получить нормальное проектное финансирование, у них серьезные проблемы, связанные с банками, которые носят и объективный, и субъективный характер: объективный – с точки зрения того, что у них действительно низкомаржинальные проекты; субъективный – потому что банки, опасаясь работать с этими, может быть, не очень нормальными застройщиками, правдами и неправдами пытаются уйти от этой работы.

К чему я это говорю? Я не случайно задал Никите Евгеньевичу вопрос, связанный с предполагаемыми суммами,

которые планируется направить на поддержку низкомаржинальных проектов. Я очень боюсь, чтобы это действие не получилось неким пилотным проектом: давайте мы попробуем, как мы сможем кому-то помогать из тех застройщиков, которые работают с низкомаржинальными проектами.

Если мы сегодня не развернем достаточно широко работу с региональными застройщиками с учетом возможностей региональных властей, с учетом соответствующей выстроенной позиции региональных банков или по крайней мере тех банков, которые работают на региональном уровне, вот этот дикий разрыв между возможностями Москвы и возможностями других регионов России будет только нарастать. А учитывая, что в абсолютных цифрах мы практически не прирастаем, по крайней мере, как говорится, гордиться наилучшим результатом 3,7, как у нас в октябре было... Ну и что мы имеем даже с учетом этого наилучшего результата по итогам 12 месяцев? То есть в абсолютном виде мы не прирастаем, доля Москвы значительно увеличивается.

Ведь сегодня, пока мы работаем еще и по-новому, и по-старому, как говорится, эта тема немножко затушевывается. Завтра старая методика уйдет, и вот эти цифры, диспропорции практически полностью будут спроецированы на итоговую сдачу. Значит, будем сдавать две трети жилья в Москве и Московской области, и одна треть или, может быть, еще меньше придется на всю остальную Россию.

Поэтому я убедительно прошу (к сожалению, Никита Евгеньевич у нас исчез с экрана): на сегодняшний день нужно особо пристальное внимание уделить тому, почему сегодня тормозится этот процесс у нас в регионах, и принять исчерпывающие меры, для того чтобы все-таки на региональном уровне мы имели достаточно

достойные цифры, обеспечивающие приемлемый конечный результат. Спасибо.

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Спасибо, Аркадий Михайлович.

Уважаемые коллеги, мы достаточно продуктивно, как мне кажется, обсудили вопрос, связанный с функционированием института проектного финансирования. Были высказаны все мнения, которые должны были сегодня здесь прозвучать. Мы практически дали свободный микрофон и возможность поделиться как успешными практиками, так и теми проблемами, которые на сегодняшний день есть, и озвучить предложения по совершенствованию самого механизма проектного финансирования.

Поэтому у нас здесь есть некий рамочный проект наших рекомендаций, нашего решения. Он пока носит достаточно рамочный характер. После сегодняшнего обсуждения мы берем две недели на то, чтобы его дополнить всеми теми предложениями, которые мы слышали. И в течение двух недель мы постараемся его сделать уже в законченном варианте, опять-таки повторю, с учетом всех высказанных здесь мнений, опасений и направить в ваш адрес для нашей дальнейшей работы. Ну и соответственно вас, уважаемые коллеги, попрошу взять буквально неделю на то, чтобы дослать нам те предложения, которые, возможно, вы не успели озвучить сегодня в ходе наших парламентских слушаний, для того чтобы мы их могли учесть в итоговом документе.

Хочу поблагодарить за нашу продуктивную совместную работу, за вашу активную позицию. И надеюсь, что мы получим достаточно хороший и качественный документ.

Ну а на будущее хочу сказать, что наш комитет в соответствии с поручением палаты... Когда мы принимали пакет законов,

направленных на проектное финансирование, мы получили соответствующее поручение палаты и Валентины Ивановны Матвиенко, направленное на то, чтобы осуществлять постоянный мониторинг того, как это осуществляется у нас в стране. Поэтому я думаю, что у нас не последняя встреча по данному вопросу. Я думаю, что через определенный промежуток времени мы вернемся опять к этому вопросу и посмотрим, что на сегодняшний день делается по решению тех текущих проблем, которые возникают в рамках внедрения проектного финансирования.

Спасибо большое за совместную работу. До свидания.
