

ПРОТОКОЛ № 2

заседания Общественного совета при Министерстве строительства и развития инфраструктуры Свердловской области

Место проведения: Ул. Мамина Сибиряка, 111, зал заседаний (4 этаж)

Дата проведения: 4 июня 2019 года

Время начала: 14.00 часов

Время окончания: 15.00 часов

Присутствовали члены Общественного совета:

Киселев Виктор Николаевич

Тюменцева Валерия Валерьевна

Помелов Владислав Иванович

Васильев Анатолий Михайлович

Чумерин Юрий Николаевич

Воронов Владимир Аркадьевич

Кудрявцев Игорь Викторович

Кузнецов Максим Михайлович

Шамшуринов Вадим Маратович

Присутствовали приглашенные лица:

Бартош Илья Михайлович – Начальник отдела стратегического развития строительной отрасли
Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области

Повестка заседания:

I. Докладчик Бартош Илья Михайлович – Начальник отдела стратегического развития строительной отрасли Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области по теме: «О ходе реализации программы «Проектное финансирование жилищного строительства в Российской Федерации» на территории Свердловской области.

И.М.Бартош сообщил, что с 1 июля 2019 года в ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вступают изменения: финансирование новых объектов производится только через банк, где аккумулируются средства «дольщиков» на скроу счетах. В настоящее время, часть объектов, которые находятся в высокой степени готовности, имеют право завершить объект к строительству в ранее действующем порядке при условии соблюдения следующих показателей:

- 1) Действующее разрешение на строительство было получено застройщиком в срок до 1 июля 2018 года;
- 2) Строительная готовность объекта составляет не менее 30 процентов, включая осуществленные финансовые затраты и физическую готовность конструктива;
- 3) Не менее 10 процентов площадей объекта реализованы дольщикам.

В настоящий момент порядка 3.2млн кв.м. строится в Свердловской области – половина из этого объема проходит по вышеуказанному критерию. Остальные активно взаимодействуют с банками для реализации своих проектов застройки в соответствии с новым порядком. Несколько проектов находятся в зоне риска – не достигнут 30% готовности и при этом получение проектного финансирования вызывает сомнения, поскольку банки не оценивают их рентабельность положительно. С такими проектами министерству предстоит работать с целью обеспечения ввода жилья в эксплуатацию и соблюдения прав дольщиков, то есть инвесторов.

Сама реформа, как любая, не проходит гладко. Наша задача помочь провести ее максимально легко. После 1 июля станет очевидно, какие задачи стоят перед нами.

Мы старались готовить информацию максимально быстро и эффективно, чтобы оценить текущую ситуацию и положительно оцениваем проведенную работу.

Постановлением Правительства Российской Федерации установлен важный нюанс: право региона заключать соглашения с Правительством Российской Федерации в лице ее уполномоченного органа на подписание индивидуальных соглашений по конкретным проектам, где Правительство Свердловской области берет на себя обязательство в экстренном случае достроить проект самостоятельно за счет собственных средств, а также право привлечь денежные средства напрямую. По некоторым проектам такой вариант видится реалистичным.

Т.Ю.Деменок: Просчитывало ли Министерство эффективные ставки для малых и средних застройщиков?

И.М.Бартош: Много раз общались с банками. У банков индивидуальный подход к этому. 22 мая была очередная встреча, где банки сообщили свою дельту по текущим проектам – от 14 до 22% годовых. Понятно, что по крупным системным застройщикам уже есть одобрения, но есть и небольшие компании, которые хорошо подготовились и отработали с банками по документам и т.д., в результате получили финансирование.

Т.Ю.Деменок: Сколько застройщиков – средних и малых – вообще прекратят свою деятельность в связи с новой системой?

И.М.Бартош: Разовые застройщики могут уйти с рынка, но те, кто регулярно строят, пусть и небольшие объемы, имеют все шансы сохранить свои позиции на рынке.

В.Н.Киселев: Судьба среднего размера застройщиков все-таки остается под вопросом. Существует Указ Президента Российской Федерации 2012 года о снижении стоимости квартир. В настоящее время процентная ставка по кредитам для застройки составляет около 12% и растет. Чем обоснована такая высокая ставка, непонятно. Каким образом Вы собираетесь снижать реальную стоимость квадратного метра жилья и что делается для реализации Указа Президента?

И.М.Бартош: Мы сами, конечно, не можем этого сделать. Указ Президента, конечно, никто не отменял, но насколько это является выполнимой задачей, сказать в настоящее время невозможно.

В.Н.Киселев: Существует ли комиссия по оценке объективности решений банка об отказе застройщику? Ведь тройное обеспечение кредита и другие необоснованные требования банков являются препятствием к деятельности застройщиков.

И.М.Бартош: В Свердловской области присутствует 27 федеральных банков России, и, если застройщика не устроило решение банка, то он может обратиться в другой.

Т.Ю.Деменок: Дом.ру полностью поглощает бизнес застройщика, предлагая заложить все, вплоть до 100% акций или долей, землю и сам проект.

Вы, как Министерство строительства, решаете государственную задачу по вводу жилья, должна быть создана какая-то комиссия по оценке эффективности взаимодействия банков и застройщиков.

И.М.Бартош: Мы не имеем силового воздействия на банковские структуры, мы должны действовать в законном поле.

В.Н.Киселев: А кто пишет эти законы? Для чего у нас работают депутаты Государственной Думы Российской Федерации от Свердловской области? Региональные министерства должны

подталкивать федеральное министерство к реализации законодательной инициативы по совершенствованию законодательства.

Мы всегда строили за кредитные средства, не привлекая средства населения, а предлагая населению уже готовый продукт. Мы просчитываем каждый проект на десять раз. Нет никакой разницы между долевым строительством и новой системой с точки зрения стоимости жилья и всевозможных рисков проекта.

Ю.Н.Чумерин: Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации провели большую работу по снижению требований по критериям (30 и 10%), чтобы совсем не провалить реформу. В настоящее время около 70% проектов строятся по ДДУ старой системе. Кроме того, практика реализации данной реформы еще покажет свою эффективность и целесообразность. Есть шанс, что и СКРОУ счета отменят.

В.В.Тюменцева: Есть ли возможность продвинуть через федеральное министерство методологию оценки рисков, которую банки будут обязаны применять при оценке рисков проектов и на котором основывают решения о предоставлении финансирования? Это необходимо сделать в рамках совершенствования законодательства на основании результатов правоприменительной практики.

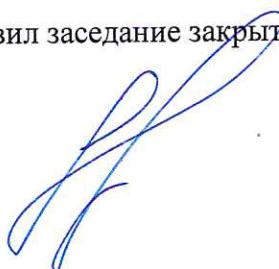
В.Н.Киселев: Я посоветуюсь с областным общественным советом и на следующем заседании разработаем предложения, чтобы донести их до законодателя. Необходимо проработать механизм контроля расходования средств. Это легко делается. Правила «игры» должны определяться государством, а не банком. Банки могут сами решать, «играть» им или нет.

В ходе доклада И.М.Бартоша мы услышали обо всех мерах, смягчающих проблемные моменты данной реформы, но считаем, что должно быть издано Постановление Правительства Российской Федерации, прописывающее единые правила для всех участников рынка, в том числе для банковских учреждений.

II. По второму вопросу слово предоставлено Тюменцевой В.В.: Необходимо внести существенные изменения в план мероприятий Общественного совета на 2019 год с учетом предложений, внесенных по результатам двух проведенных заседаний Общественного совета. Предлагаю разработать новый проект плана к следующему заседанию.

В.Н.Киселев поблагодарил всех за работу и объявил заседание закрытым.

Председатель заседания, Председатель
Общественного совета



В.Н.Киселев

Секретарь заседания,
Секретарь Общественного совета



В.В.Тюменцева