


**V ВСЕРОССИЙСКОЕ СОВЕЩАНИЕ ПО  
РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**СБОРНИК СТЕНОГРАММ ПЛЕНАРНОГО  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕЩАНИЯ, КРУГЛЫХ СТОЛОВ И  
ПРАКТИЧЕСКИХ СЕМИНАРОВ**

**7 апреля 2017 года**

**г. Москва, Деловой центр гостиницы «Рэдиссон Славянская»  
(Площадь Европы, д.2).**



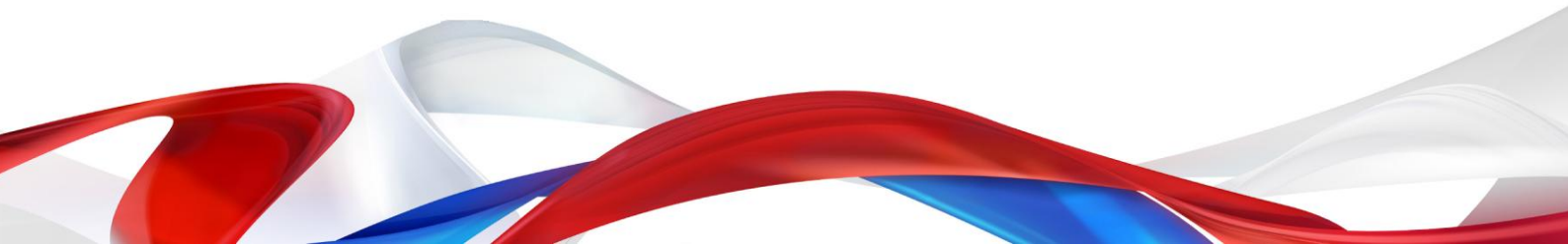


7 апреля 2017 года в Москве состоялось V Всероссийское совещание по развитию жилищного строительства.

Организаторами совещания выступили НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЗА, ОПОРА РОССИИ, Деловая Россия и Клуб инвесторов Москвы при участии Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

В мероприятиях совещания приняли участие 1247 человека из 72 субъектов Российской Федерации, более 200 застройщиков, более 70 представителей федеральных СМИ.

Ключевой темой мероприятия стала вступившая в силу с 1 января 2017 года редакция Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", установившая дополнительные требования к застройщикам, привлекающим денежные средства по договорам участия в долевом строительстве.



## СОДЕРЖАНИЕ:

Пленарное заседание "Жилищное строительство в условиях реформы долевого строительства" .....	4
Круглый стол: «Государственный компенсационный фонд долевого строительства. Использование компенсационного фонда при достройке объектов долевого строительства. Система рейтингования застройщиков» .	27
Круглый стол: «Реализация проектов комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий после принятия Федерального закона № 373-ФЗ. Предоставление федеральных земельных участков для увеличения объёмов жилищного строительства» .....	48
Круглый стол: «Передача объекта участнику долевого строительства. Гарантийные обязательства застройщика. Злоупотребления в сегменте жилищного строительства».....	75
Круглый стол: «Вопросы государственной регистрации объектов недвижимости, договоров долевого участия, уступки прав по договорам долевого участия в строительстве. Взаимодействие с Росреестром» .....	101
Круглый стол: «Формирование Национальных реестров специалистов в строительной отрасли» .....	132
Практический семинар: «Государственный контроль в области долевого строительства. Заполнение проектной декларации и размещение информации на сайте. Использование денежных средств участников долевого строительства».....	157
Практический семинар: «Особенности ведения учёта и налогообложения в строительной сфере после изменений нормативных правовых актов 2016-2017 гг.».....	185
Круглый стол: «Повышение эффективности правовой защиты застройщика через возможности третейского судопроизводства».....	213

## Пленарное заседание "Жилищное строительство в условиях реформы долевого строительства"

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВУЮЩИЙ** – Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Мень Михаил Александрович


**МОДЕРАТОР** - Президент Ассоциации «Национальное объединение застройщиков жилья», Казинец Леонид Александрович

### **ВЫСТУПАЮЩИЕ:**

- Мень Михаил Александрович, Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;
- Сидякин Александр Геннадьевич, Первый заместитель председателя комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ;
- Плутник Александр Альбертович, Генеральный директор АО «АИЖК»;
- Молчанов Андрей Юрьевич, Президент Ассоциации «Национальное объединение строителей»;
- Посохин Михаил Михайлович, Президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков;
- Тимофеев Константин Петрович, Председатель Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства Правительства г. Москвы (Москомстройинвест);
- Кузнецов Артем Владиславович, Председатель Наблюдательного Совета Клуба инвесторов Москвы;
- Циганов Николай Михайлович, Член Президиума Правления, Председатель Комитета по строительству ООО МСП «ОПОРА».

### **КАЗИНЕЦ Л. А.:**

– Хочу всех поприветствовать. Сегодня мы проводим традиционную пятую Всероссийскую конференцию по вопросам развития жилищного строительства. С нами сегодня министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Михаил Александрович Мень. Первый заместитель председателя комитета Государственной Думы по жилищной политике Александр Геннадьевич Сидякин. Александр Альбертович Плутник, генеральный директор АИЖК. Андрей Юрьевич Молчанов, президент Ассоциации «Национальное объединение строителей». Константин Петрович Тимофеев, председатель Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов и строительного контроля в области долевого строительства. Михаил Михайлович Посохин, президент

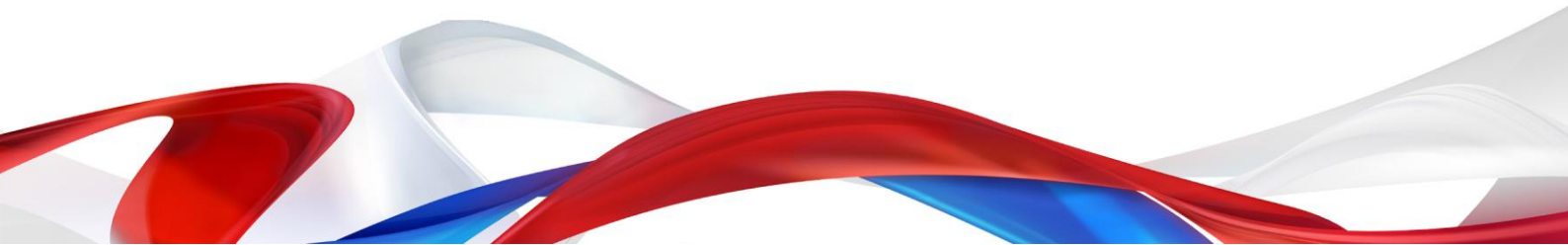



национального объединения изыскателей и проектировщиков. Артем Владиславович Кузнецов, председатель Наблюдательного Совета Клуба инвесторов Москвы. Николай Михайлович Цыганов, член Президиума Правления «Опора России».

Все мы понимаем, что мы живем во время больших изменений. Во многом позитивных, иногда сложных. Ежегодно мы собираемся, чтобы иметь возможность поговорить с руководителями, поговорить с людьми, которые оказывают максимальное влияние на развитие отрасли, задать свои вопросы, услышать их мнение. Я хотел бы, чтобы нашу сегодняшнюю конференцию открыл Михаил Александрович Мень.

МЕНЬ М. А.:

– Спасибо большое. Доброе утро, уважаемые коллеги, участники сегодняшнего форума. На самом деле такое обсуждение назрело давно, и я благодарен организаторам, «НОСТРОю», «НОПРИЗу», «НОЗе» и другим общественным организациям строительным, для того, чтобы мы поговорили о дальнейшей судьбе долевого строительства. Потому что, вы знаете, нам иногда кажется, что мы очень много говорим о своих законодательных инициативах. Потом, когда мы встречаемся с аудиторией, с профессиональной даже аудиторией, мы выясняем то, что, оказывается, не вся информация доходит даже до специалистов отрасли, которые работают в субъектах Российской Федерации. Поэтому нам, наверное, нужно говорить гораздо больше, и сегодня мы, безусловно, воспользуемся такой возможностью, воспользуемся этой трибуной. Я буду очень краток, потому что, наверное, больше времени необходимо оставить для того, чтобы мы могли ответить на какие-то вопросы. Но несколько цифр для начала. Хочу сказать, что 80% вообще жилья от общего объема индустриального домостроения – это как раз составляют те дома, строительство которых ведется с помощью средств граждан. То есть это самый мощный сегодня инвестиционный ресурс в стране. И мы будем дальше продолжать опираться на эти возможности. Во-первых, это поддержка стройкомплекса, во-вторых, это все-таки возможность для наших граждан по более лояльной цене приобрести жилье и улучшить свои жилищные условия. По итогам 2016 года наблюдается достаточно положительная динамика на рынке долевого строительства. Прирост показателя по сделкам по договорам долевого участия составил 3,3% относительно 2015 года, несмотря на то что, напомним. 2015 год был у нас рекордным по общему объему ввода жилья – более 85 миллионов квадратных метров. В 2016 году мы тоже преодолели с вами планку – 80 миллионов квадратных метров жилья. Но все равно относительно рекорда 2015 года порядка 6% общий объем потерял, однако в индустриальном

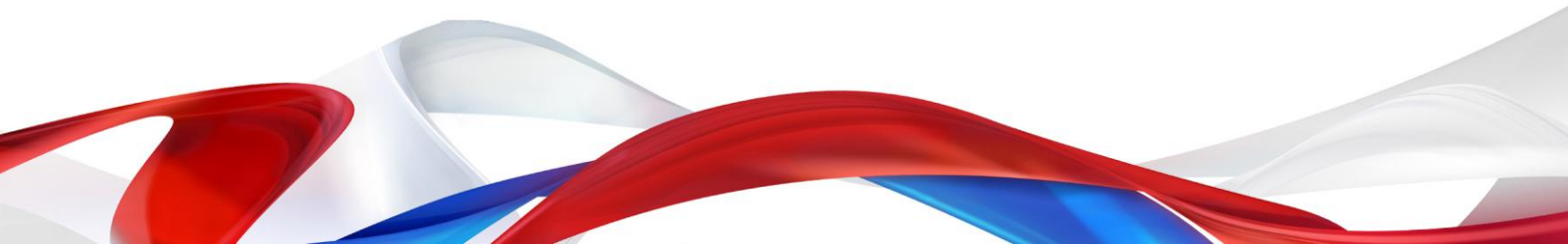




домостроении потерь практически не было. В основном потери произошли, снижение в ИЖС, и поскольку у нас дачная амнистия, постепенно завершает свою работу эта программа.

На сегодняшний день на территории страны более 5,5 тысяч застройщиков (это очень много) возводят 14 тысяч объектов строительства с привлечением средств граждан. Очень серьезный объем. Вы знаете, вот Андрей Юрьевич Воробьев, губернатор Московской области, говорил мне о том, что около шестисот компаний работают на территории Московской области, и, конечно, областному правительству достаточно сложно отследить, за какой компанией какие есть возможности, какие есть ресурсы, и есть ли надежность за всеми этими компаниями.

Количество действующих договоров участия в долевом строительстве по итогам 2016 года составило более одного миллиона. Напомню, что в соответствии с поручением президента страны по итогам заседания Государственного совета. У нас, напомню. В прошлом году было веховое событие для отрасли, в мае месяце прошло заседание Государственного совета под председательством президента нашей страны. И, как говорят старожилы отрасли, это вообще впервые за последние десятилетия было обсуждение проблем строительной отрасли на таком высоком уровне. Ну и, конечно, мы в парадигме этих поручений Госсовета живем этот год. И дальше будем продолжать работать, отталкиваясь на те задачи, которые поставил перед нами президент на Государственном совете. Была поставлена задача по созданию государственного компенсационного фонда долевого строительства. Сегодня приняты все нормативно-правовые акты, фонд юридически существует. Сегодня ведется организационная работа для обеспечения эффективной деятельности фонда и установления единого механизма защиты прав дольщиков исключительно через компенсационный фонд долевого строительства. Правительством Российской Федерации в Госдуму внесен законопроект, предусматривающий дополнительные изменения в закон о долевом строительстве и еще в целый ряд федеральных законов. Так что мы сейчас окончательные сроки не озвучиваем, потому что сегодня законопроект находится уже в парламенте, уже не в полной мере зависит от правительства. Но еще раз хочу сказать, что фонд функционирует, и мы ждем этих последних изменений, чтобы фонд уже смог собирать соответствующие средства вместо страховых компаний. Но хочу сказать, что мы возлагаем серьезную надежду на этот новый механизм. Почему? Потому что сегодня люди в целом доверяют государству. И появление такого государственного фонда взамен страховым компаниям, которые, собственно говоря, не в полной мере выполняли взятые на себя обязательства по защите прав дольщиков, должно повысить доверие к долевого строительству и, безусловно,



даст большие объемы, повысит спрос, повысит уверенность, спокойствие граждан, которые хотят инвестировать свои средства в жилье. И тем самым увеличится общий объем инвестиций в жилищное строительство.

Но помимо этого вы знаете, что целый блок поправок в 214-й закон вступил в силу, часть вступает со второго полугодия 2017 года. Я не буду на этом подробно останавливаться. Я думаю, во-первых, все знают про эти изменения. Но если что-то нужно комментировать, здесь есть наши специалисты, заместитель министра профильный, начальник департамента профильный по жилищному строительству, руководитель АИЖК и так далее. Вы получите все исчерпывающие ответы.

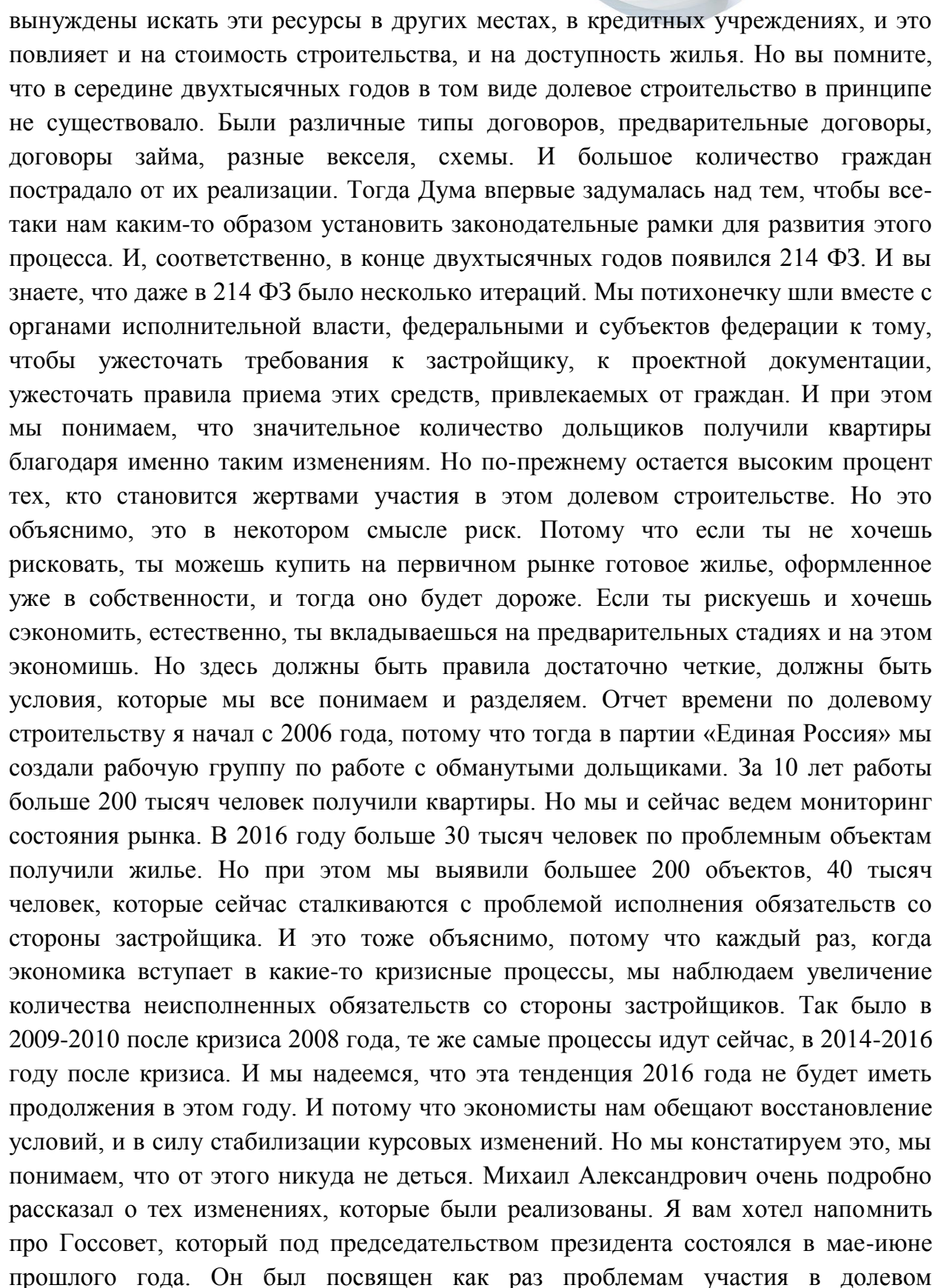
Но одного хочу коснуться момента, связанного с тем, что сегодня уставной капитал должен пропорционально соответствовать тем потенциальным объемам ввода жилья, которое застройщик планирует ввести. И это правильно, поскольку, еще раз повторю, то, что все-таки ответственность компании должна быть, и должна быть история у той компании, которая не просто строит жилье за счет своих средств или привлеченных из банков, а за счет средств граждан. Это совершенно другая ответственность. Так что мы рассчитываем, что эти поправки и в целом все изменения в 214-й закон дадут большую надежность долевого строительства и подтолкнут людей к инвестициям в долевку. Спасибо.

КАЗИНЕЦ Л. А.:

– Михаил Александрович, спасибо большое. Вопрос Александру Геннадьевичу Сидякину. Все понимают, что именно Государственная Дума, как основной субъект законотворчества влияет на те законы, по которым мы работаем. И проблемы дольщиков во многом это проблемы неурегулированных вопросов законодательства, которые мы видели на протяжении предыдущих нескольких лет. А сейчас самый главный вопрос – это вопрос, когда нам удастся, наконец, в полной мере реализовать и получить на руки закон, связанный с работой компенсационного фонда. Александр Геннадиевич, ваше мнение, ваши комментарии, пожалуйста.


СИДЯКИН А. Г.:

– Добрый день всем еще раз. Я бы все-таки не стал всю ответственность за проблемы, которые есть в долевом строительстве, перекладывать на законодателей. Вы знаете, что впервые мы заговорили об участии граждан в долевом строительстве в 2006 году. И тогда появились первые законодательные наброски регулирования этого процесса. Стало очевидным, что для поддержания темпов строительства, для поддержания конкурентной, понятной гражданам цены необходимо привлекать их средства в экономику, иначе застройщики будут



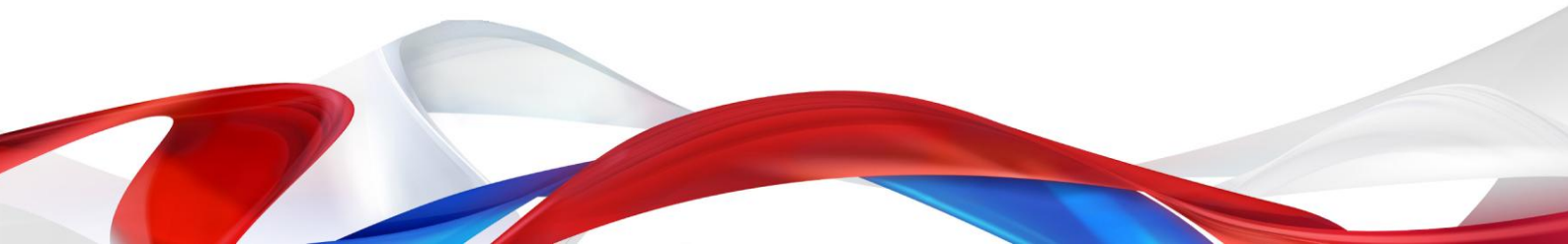
вынуждены искать эти ресурсы в других местах, в кредитных учреждениях, и это повлияет и на стоимость строительства, и на доступность жилья. Но вы помните, что в середине двухтысячных годов в том виде долевое строительство в принципе не существовало. Были различные типы договоров, предварительные договоры, договоры займа, разные векселя, схемы. И большое количество граждан пострадало от их реализации. Тогда Дума впервые задумалась над тем, чтобы все-таки нам каким-то образом установить законодательные рамки для развития этого процесса. И, соответственно, в конце двухтысячных годов появился 214 ФЗ. И вы знаете, что даже в 214 ФЗ было несколько итераций. Мы потихонечку шли вместе с органами исполнительной власти, федеральными и субъектов федерации к тому, чтобы ужесточать требования к застройщику, к проектной документации, ужесточать правила приема этих средств, привлекаемых от граждан. И при этом мы понимаем, что значительное количество дольщиков получили квартиры благодаря именно таким изменениям. Но по-прежнему остается высоким процент тех, кто становится жертвами участия в этом долевом строительстве. Но это объяснимо, это в некотором смысле риск. Потому что если ты не хочешь рисковать, ты можешь купить на первичном рынке готовое жилье, оформленное уже в собственности, и тогда оно будет дороже. Если ты рискуешь и хочешь сэкономить, естественно, ты вкладываешься на предварительных стадиях и на этом экономишь. Но здесь должны быть правила достаточно четкие, должны быть условия, которые мы все понимаем и разделяем. Отчет времени по долевому строительству я начал с 2006 года, потому что тогда в партии «Единая Россия» мы создали рабочую группу по работе с обманутыми дольщиками. За 10 лет работы больше 200 тысяч человек получили квартиры. Но мы и сейчас ведем мониторинг состояния рынка. В 2016 году больше 30 тысяч человек по проблемным объектам получили жилье. Но при этом мы выявили большее 200 объектов, 40 тысяч человек, которые сейчас сталкиваются с проблемой исполнения обязательств со стороны застройщика. И это тоже объяснимо, потому что каждый раз, когда экономика вступает в какие-то кризисные процессы, мы наблюдаем увеличение количества неисполненных обязательств со стороны застройщиков. Так было в 2009-2010 после кризиса 2008 года, те же самые процессы идут сейчас, в 2014-2016 году после кризиса. И мы надеемся, что эта тенденция 2016 года не будет иметь продолжения в этом году. И потому что экономисты нам обещают восстановление условий, и в силу стабилизации курсовых изменений. Но мы констатируем это, мы понимаем, что от этого никуда не деться. Михаил Александрович очень подробно рассказал о тех изменениях, которые были реализованы. Я вам хотел напомнить про Госсовет, который под председательством президента состоялся в мае-июне прошлого года. Он был посвящен как раз проблемам участия в долевом





строительстве. Там были приняты ряд решений и по ним были даны соответствующие поручения президента. В рамках исполнения этих поручений было принято решение о создании компенсационного фонда, было принято принципиальное решение о том, что исполнение обязательств будет гарантироваться взносами в этот компенсационный фонд. Две остальные схемы – это страховые компании и общество взаимного страхования. С этого рынка они уйдут с полноценным введением полного пакета. Сейчас второй блок поправок направлен в Государственную Думу. Я думаю, что в самое ближайшее время мы рассмотрим его в первом чтении, и не будем затягивать со вторым и третьим. Потому что мы понимаем, что это пакетные решение, что вместе с созданием компенсационного фонда нам необходимо принять нормы закона, которые у нас оставят только этот механизм для гарантирования сделок. В законе обозначена дата – 1 июля 2017 года. Мы будем делать все, чтобы к этой дате закон был подписан президентом. Мне кажется, что это позволит нам все-таки выйти на существенное сокращение неисполненных обязательств по долевого строительству в будущем. То есть все сделки, которые будут совершаться после того, как этот компенсационный фонд заработает, будут гарантированы наличием самого этого компенсационного фонда.

Я все-таки еще раз остановлюсь на том, что предыдущие механизмы страховые, как правило, не работали. Все проблемные организации, которые имели большой пакет неисполненных обязательств, имели свои карманные страховые компании. И «СУ-155», и возьмите любую региональную компанию, например, Татарстан, «Свея». Любая строительная компания имела свою страховую, куда направлялись эти суммы. И они вместе с компаниями банкротились. Поэтому компенсационный фонд, мне кажется, это инструмент, который нужен, это поручение президента. Но нам надо понимать и надо все-таки какую-то схему разработать с теми долевыми объектами, которые возникли до этого закона, их достаточное количество – около 1000. Наши данные могут где-то расходиться, но это почти 120 тысяч человек. И спускать все это только на региональный уровень, мне кажется, не совсем правильно. У регионов зачастую просто нет для этого возможности. Конечно, мы предлагаем субъектам принимать законы свои, которые гарантировали бы предоставление земельных участков с обязательствами по застройке. Но есть определенные объекты, в которых просто нет экономики, в которых все квартиры проданы. Поэтому мы очень рассчитываем на то, что эта реформа по долевого строительству завершится, и количество дольщиков все-таки будет уменьшаться. Это наша главная цель, задача всех сидящих в этом зале, если хотите, и каждого из нас в отдельности. Спасибо за внимание. Я думаю, что я ответил на ваш вопрос.

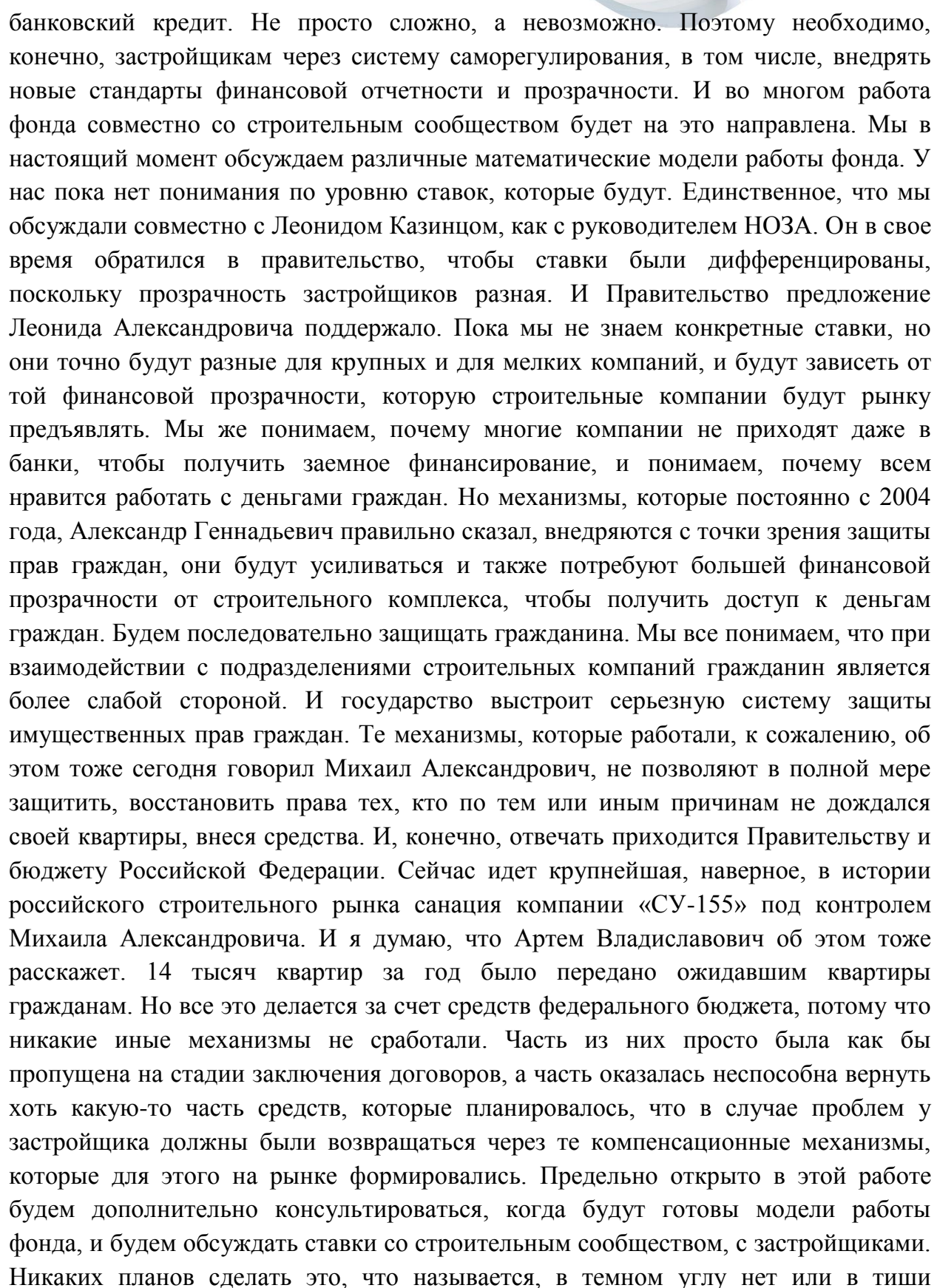


КАЗИНЕЦ Л. А.:

– Александр Геннадьевич, спасибо большое. Важно, что Дума нас поддержит, и закон, который мы все так ждем, получит максимальную поддержку, и в максимально быстрое время мы сможем его увидеть. Александр Альбертович Плутник, вопрос – что и когда фонд заработает.

ПЛУТНИК А. А.:

– Доброе утро. Леонид, Александрович, мы сейчас работаем совместно с депутатами Государственной Думы с Минстроем над формулировками текста законопроекта. Мы рассчитываем, что как только он будет принят, мы надеемся, что это состоится в весеннюю сессию, фонд действительно сможет начать работать, поскольку организационная модель создана. У нас оттестированы каналы электронного взаимодействия между фондом и Росреестром. Создается удобный интерфейс взаимодействия застройщиков страны в электронном формате с фондом с последующей трансляцией данных в Росреестр, для того чтобы сделки не задерживались, чтобы фонд не создавал дополнительных препятствий по работе в части сроков оформления договоров. Что еще важно, об этом Александр Геннадьевич Сидякин говорил, действительно, постоянные изменения, они всегда отрасли не то что не полезны, а даже, наверное, вредны. Когда застройщики только привыкнут к определенным правилам поведения на рынке, тут – раз, и ситуация меняется. Это с одной стороны. Но с другой стороны, мы видим, что все время большое количество участников рынка находят некие дополнительные возможности, чтобы специальным образом применять те или иные нормы закона или их не применять. То есть по сути обходить существующие механизмы защиты прав граждан, вкладывающих средства в доленое участие. У нас строительный рынок очень неоднородный. У нас есть супер-прозрачные компании, которые котируются на бирже. Андрей Молчанов здесь присутствует, он может об этом подробно рассказать. Я у него сегодня спросил, он в 2007 году вывел компанию на биржу. Он соблюдает всю отчетность по международным стандартам и постоянно ее сдает, и эта отчетность у него публичная. То есть, любой, кто хочет купить квартиру у ЛСР, может в интернете посмотреть финансовые показатели компании вдобавок к тем требованиям обязательным по 214-му Федеральному закону, которые сейчас введены. К сожалению, у нас таких застройщиков очень немного. И в этом заключается проблема и сложность с банковским кредитованием застройщиков. Потому что банки ужесточают свои требования в связи с международным и российским регулированием сектора, и застройщикам, которые не будут повышать свою прозрачность, в будущем станет невозможно получить

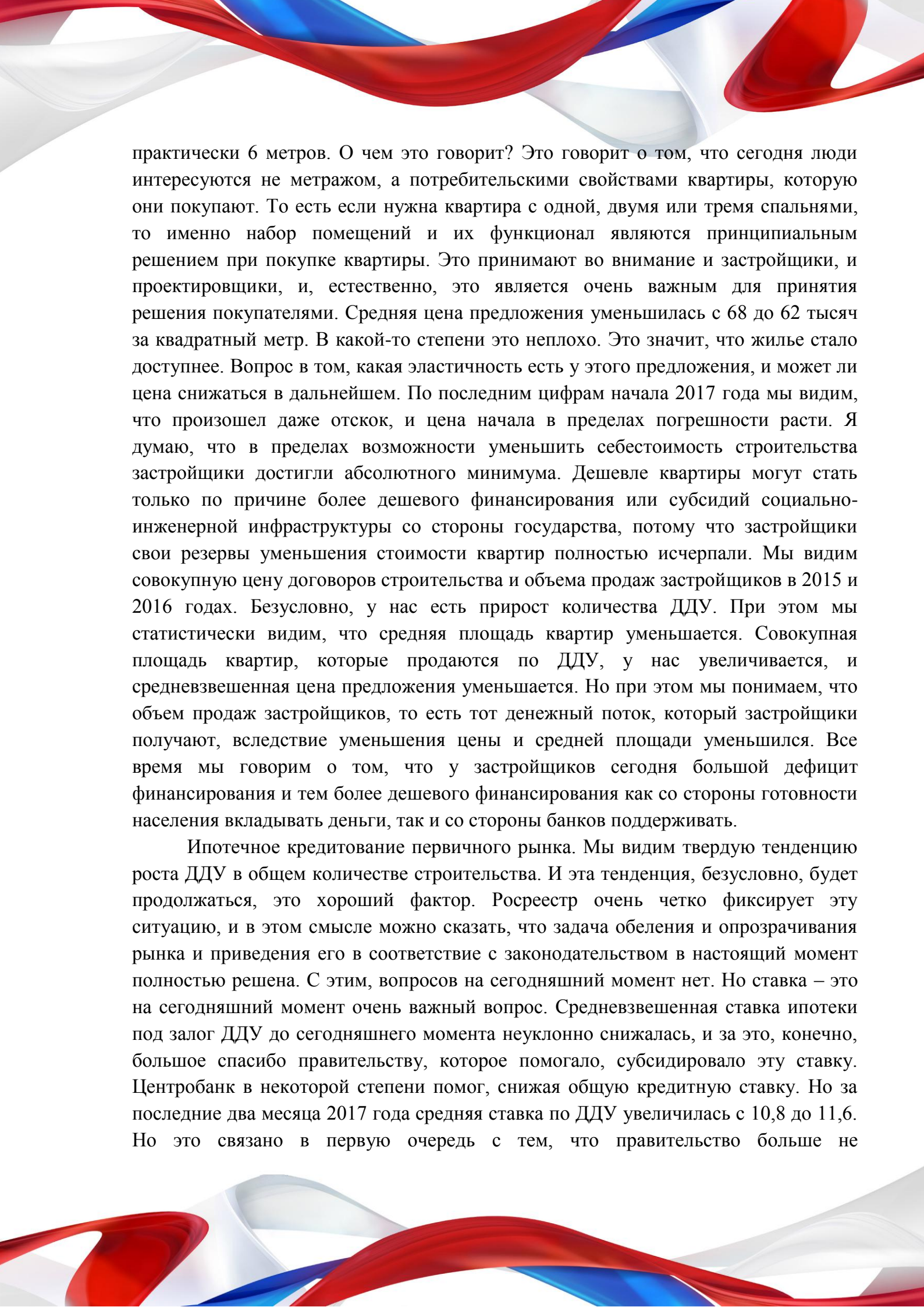


банковский кредит. Не просто сложно, а невозможно. Поэтому необходимо, конечно, застройщикам через систему саморегулирования, в том числе, внедрять новые стандарты финансовой отчетности и прозрачности. И во многом работа фонда совместно со строительным сообществом будет на это направлена. Мы в настоящий момент обсуждаем различные математические модели работы фонда. У нас пока нет понимания по уровню ставок, которые будут. Единственное, что мы обсуждали совместно с Леонидом Казинцом, как с руководителем НОЗА. Он в свое время обратился в правительство, чтобы ставки были дифференцированы, поскольку прозрачность застройщиков разная. И Правительство предложение Леонида Александровича поддержало. Пока мы не знаем конкретные ставки, но они точно будут разные для крупных и для мелких компаний, и будут зависеть от той финансовой прозрачности, которую строительные компании будут рынку предъявлять. Мы же понимаем, почему многие компании не приходят даже в банки, чтобы получить заемное финансирование, и понимаем, почему всем нравится работать с деньгами граждан. Но механизмы, которые постоянно с 2004 года, Александр Геннадьевич правильно сказал, внедряются с точки зрения защиты прав граждан, они будут усиливаться и также потребуют большей финансовой прозрачности от строительного комплекса, чтобы получить доступ к деньгам граждан. Будем последовательно защищать гражданина. Мы все понимаем, что при взаимодействии с подразделениями строительных компаний гражданин является более слабой стороной. И государство выстроит серьезную систему защиты имущественных прав граждан. Те механизмы, которые работали, к сожалению, об этом тоже сегодня говорил Михаил Александрович, не позволяют в полной мере защитить, восстановить права тех, кто по тем или иным причинам не дождался своей квартиры, внося средства. И, конечно, отвечать приходится Правительству и бюджету Российской Федерации. Сейчас идет крупнейшая, наверное, в истории российского строительного рынка санация компании «СУ-155» под контролем Михаила Александровича. И я думаю, что Артем Владиславович об этом тоже расскажет. 14 тысяч квартир за год было передано ожидавшим квартиры гражданам. Но все это делается за счет средств федерального бюджета, потому что никакие иные механизмы не сработали. Часть из них просто была как бы пропущена на стадии заключения договоров, а часть оказалась неспособна вернуть хоть какую-то часть средств, которые планировалось, что в случае проблем у застройщика должны были возвращаться через те компенсационные механизмы, которые для этого на рынке формировались. Предельно открыто в этой работе будем дополнительно консультироваться, когда будут готовы модели работы фонда, и будем обсуждать ставки со строительным сообществом, с застройщиками. Никаких планов сделать это, что называется, в темном углу нет или в тиши

кабинетов. Рассчитываем на совместный диалог. Но мы исходим из того, что необходимо меняться и защищать граждан, создавать устойчивую основу привлечения средств в долевое строительство. В настоящий момент 114 миллионов квадратных метров жилья находится в стадии строительства с использованием средств граждан. В течение еще долгого времени это останется основным инструментом финансирования жилищного строительства. Но надежность этих вложений надо существенно повысить. Тогда мы видим, что возрастет спрос, и граждане будут более активно покупать жилье на стадии строительства. Спасибо, Леонид Александрович.


КАЗИНЕЦ Л. А:

– Спасибо большое. На этой позитивной ноте я хотел бы вспомнить любимый нами фильм Марка Захарова и Григория Горина, в котором главный герой говорит: «Не будьте слишком серьезными, господа, улыбайтесь». Все-таки наше мероприятие посвящено не только обсуждению сложных вопросов и проблем, но и позитивным вещам. Прошлый год был хороший, не идеальный, но очень хороший. У нас есть рекордсмены по объему строительства, по объему вводу. Национальное объединение застройщиков жилья ведет очень тщательную статистику. Я хотел бы пригласить на сцену представителя компании «Холдинг Setl Group». Первое место по вводу в эксплуатацию жилья в 2016 году. Компания за год ввела в эксплуатацию 1 миллион 46 тысяч квадратных метров – это абсолютный рекорд по России. Если бы все крупные компании в России сдавали от миллиона и больше, я думаю, что проблема жилищного строительства была бы точно решена. Давайте посмотрим на статистику того, что произошло у нас за предыдущий год и за первый квартал этого года. Я за 5 минут постараюсь рассказать вам основные тренды, которые мы как национальное объединение застройщиков жилья с нашим аналитическим центром, который возглавляет Кирилл Холопик, видим, и что происходит. Основным источником являются деньги граждан, долевое строительство. И, в общем, мы видим, что в основном регистрация долевого строительства по отношению ко всем ДДУ все больше растет. Это значит, что на сегодняшний момент у нас практически в стране нет застройщиков, которые бы сдавали квартиры без ДДУ. Это говорит, во-первых, о том, что у застройщиков не хватает своих денег, чтобы строить на свои собственные, а с другой стороны это значит, что закон начал исполняться, и сегодня покупка квартир максимально надежным образом защищена с точки зрения действующего законодательства. По данным мониторинга «НУЗА», за год произошли довольно интересные изменения по отношению к средней площади строительства квартир. Мы видим, что квартира в среднем стала меньше на



практически 6 метров. О чем это говорит? Это говорит о том, что сегодня люди интересуются не метражом, а потребительскими свойствами квартиры, которую они покупают. То есть если нужна квартира с одной, двумя или тремя спальнями, то именно набор помещений и их функционал являются принципиальным решением при покупке квартиры. Это принимают во внимание и застройщики, и проектировщики, и, естественно, это является очень важным для принятия решения покупателями. Средняя цена предложения уменьшилась с 68 до 62 тысяч за квадратный метр. В какой-то степени это неплохо. Это значит, что жилье стало доступнее. Вопрос в том, какая эластичность есть у этого предложения, и может ли цена снижаться в дальнейшем. По последним цифрам начала 2017 года мы видим, что произошел даже отскок, и цена начала в пределах погрешности расти. Я думаю, что в пределах возможности уменьшить себестоимость строительства застройщики достигли абсолютного минимума. Дешевле квартиры могут стать только по причине более дешевого финансирования или субсидий социально-инженерной инфраструктуры со стороны государства, потому что застройщики свои резервы уменьшения стоимости квартир полностью исчерпали. Мы видим совокупную цену договоров строительства и объема продаж застройщиков в 2015 и 2016 годах. Безусловно, у нас есть прирост количества ДДУ. При этом мы статистически видим, что средняя площадь квартир уменьшается. Совокупная площадь квартир, которые продаются по ДДУ, у нас увеличивается, и средневзвешенная цена предложения уменьшается. Но при этом мы понимаем, что объем продаж застройщиков, то есть тот денежный поток, который застройщики получают, вследствие уменьшения цены и средней площади уменьшился. Все время мы говорим о том, что у застройщиков сегодня большой дефицит финансирования и тем более дешевого финансирования как со стороны готовности населения вкладывать деньги, так и со стороны банков поддерживать.

Ипотечное кредитование первичного рынка. Мы видим твердую тенденцию роста ДДУ в общем количестве строительства. И эта тенденция, безусловно, будет продолжаться, это хороший фактор. Росреестр очень четко фиксирует эту ситуацию, и в этом смысле можно сказать, что задача обеления и опрозрачивания рынка и приведения его в соответствие с законодательством в настоящий момент полностью решена. С этим, вопросов на сегодняшний момент нет. Но ставка – это на сегодняшний момент очень важный вопрос. Средневзвешенная ставка ипотеки под залог ДДУ до сегодняшнего момента неуклонно снижалась, и за это, конечно, большое спасибо правительству, которое помогало, субсидировало эту ставку. Центробанк в некоторой степени помог, снижая общую кредитную ставку. Но за последние два месяца 2017 года средняя ставка по ДДУ увеличилась с 10,8 до 11,6. Но это связано в первую очередь с тем, что правительство больше не

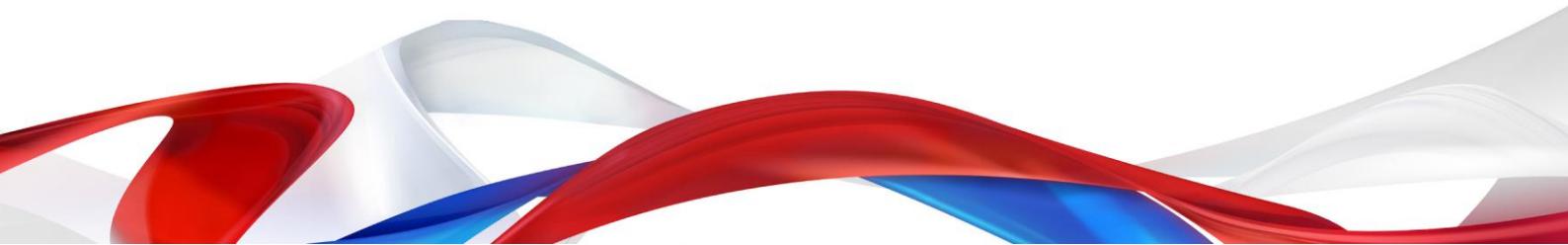



поддерживает, не субсидирует ставку. А второе, может быть, в этом смысле и дороговизна кредитных ресурсов, потому что ожидание все время было, что наш Центробанк сделает уменьшение ставки, рефинансирование более радикальным и более быстрым, чем мы это увидели, этого не произошло. Поэтому это немножко тревожный факт, ипотека сегодня не является уж слишком доступной, и рост ставки при ипотечном кредитовании, в общем, будет неприемлемым. А динамика выдачи ипотечных кредитов под залог ДДУ позитивная, но мы не видим, правда, первых двух месяцев этого года. Мы видим, что, в общем-то, объемы финансирования ДДУ растут.

Посмотрим программу субсидирования государственной ипотеки на первичном рынке, чтобы посмотреть назад, и мы увидим, что 99,3% ипотеки на первичном рынке было субсидировано государством за прошлый год. Это, с одной стороны, говорит о том, что это очень важная программа поддержки государства, с другой стороны, говорит, что без поддержки вот этого субсидирования ставка может в этом году быть не такой привлекательной.

Из того, что беспокоит. Это не очень хорошая статистика. Мы видим, что объем квартир, которые остались к моменту ввода в эксплуатацию, растет. Это значит, что по большому счету спрос продолжает превышать предложение. Но поскольку объем строительства является достаточно постоянной вещью, и является для застройщиков и для государства приоритетным, то здесь вопрос, насколько мы можем помочь покупателям квартир, дольщикам более быстро, более эффективно принимать решение о покупке квартиры на этапе строительства. И здесь, конечно, мне кажется, очень важна защищенность дольщиков, работа фонда, прозрачность застройщиков, ответственная работа регулятора, чтобы люди понимали, что сегодня покупать квартиру на этапе строительства также надежно, как покупать готовую квартиру. На сегодняшний момент мы видим, что это не так. И если 26% квартир остаются не проданными на момент сдачи, это значит, что люди не очень рвутся покупать эти квартиры на этапе ввода.

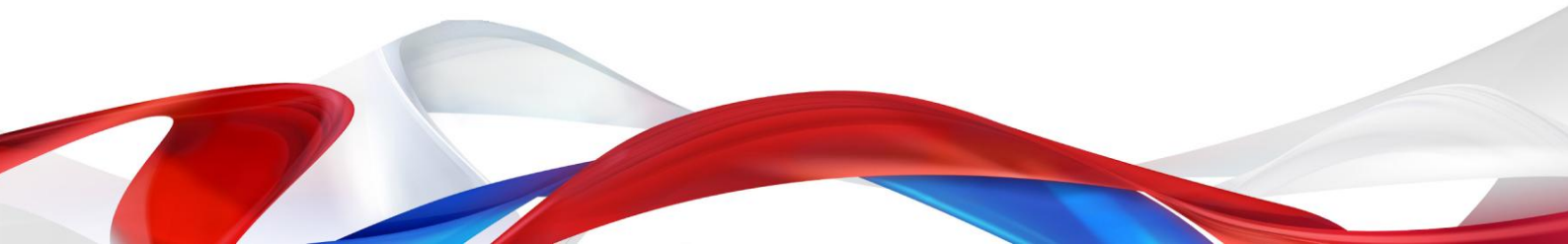
Давайте поговорим о прогнозе. Давайте поговорим о том, что мы ждем в ближайшее время. У нас в настоящий момент есть 113 миллионов квадратных метров жилья в строительстве. Мы видим общий итог, количество жилых единиц, совокупность квадратных метров. Весь вопрос в том, сколько из того, что строится, будет сдано в 2017 году. Застройщики в позитивном сценарии продекларировали оптимистичный прогноз ввода жилья. Это может быть годом рекордным, потому что если мы говорим о застройщиках, мы в нашей статистике не видим индивидуального строительства и дачной амнистии. Мы говорим только о застройщиках, которые строят по проектным декларациям, которые регистрируют ДДУ. Год может быть хорошим, может быть до 60 миллионов квадратных метров,





потому что заявлен большой объем ввода. Но этот объем ввода должен быть подтвержден финансированием банковским и со стороны граждан, которые покупают квартиры и вкладывают свои средства и средства ипотеки в жилищное строительство. Но, к сожалению, у нас есть статистика, что не все, что застройщики заявляют, они сдают в этот период. Иногда до 20 миллионов квадратных метров переноса бывает с этого года на следующий. Если сценарий будет максимально негативный и застройщики по объемам финансирования не смогут ввести эти дома, то мы можем получить более негативный сценарий. Скажем, против 48 миллионов квадратных метров, сданных застройщиками в этом году, можем получить падение до 40. Это был бы очень неприятный момент.

Я хотел бы еще раз, Михаил Александрович, обратить ваше внимание на то, что основная проблема на сегодня у застройщиков – это не проблема административных барьеров, не выделение земли, даже не проблема социально-инженерной инфраструктуры, они как-то с этим научились справляться. Это вопрос дешевизны и вопрос получения банковского кредита, чтобы строить по графику, и возможность продавать квартиры, чтобы эти деньгами тоже финансировать строительство. И вот по большому счету в этой большой вилке между 40 и 60 миллионами квадратных метров ввода застройщиками в этом году находится возможность получения финансирования. И наше предложение – это, конечно, в первую очередь чтобы заработал фонд, и застройщики могли получать деньги от дольщиков, и дольщики спокойно вкладывали деньги. Второе – это, конечно, еще раз попробовать провести переговоры с Центробанком о том, что на сегодняшний момент для реального сектора экономики, для застройщиков цена проектного финансирования дорогая, и цена ипотеки тоже не является максимально привлекательной, чтобы люди были готовы немедленно финансировать. Кроме того, нам нужно, чтобы продолжалась программа по поддержке финансирования социально-инженерной инфраструктуры, которую в этом году министерство активно проводит, чтобы обязательно в следующем году для большим пилотных проектов эта программа работала. И, кроме того, еще стоит подумать о том, что для отдельных групп граждан ипотека должна быть более доступной через различные программы, которые мы обсуждали, например, с Министерством социальной защиты, с М.А.Топилиным. Чтобы для многодетных семей все-таки существовали какие-то дополнительные ипотечные программы, которые Правительство могло бы адресно поддерживать. Это тоже сильно улучшило бы ситуацию в целом на рынке жилищного строительства. Но в целом ситуация хорошая. Она не может быть блестящей, может быть, но она хорошая. И мы с оптимизмом смотрим на будущий год. Надеемся, что объемы ввода жилья в конце года нас не расстроят. Спасибо.



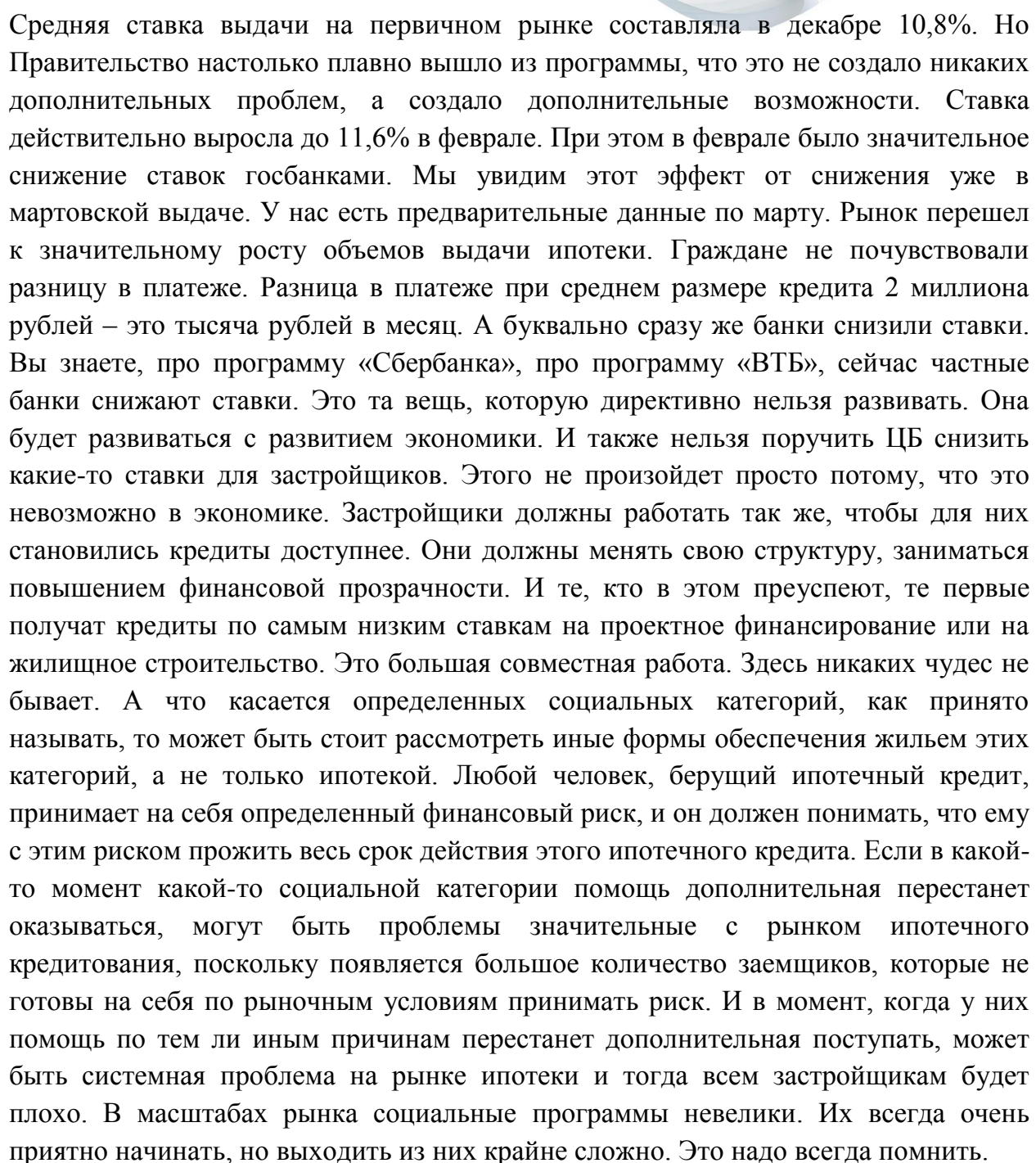
МЕНЬ М. А.:

– Спасибо, Леонид Александрович. Маленький комментарий. В докладе прозвучало относительно объема непроданного жилья. Мы тоже наблюдаем этот момент, но статистически сегодня он не катастрофичен. В чем мы видим проблему? Когда застройщик не почувствовал тренд сегодняшнего дня, тогда возникает эта проблема. Потому что я по регионам езжу практически раз в неделю, выезжаю, смотрю, кто, что строит. Где ДСК настрйоило каменных джунглей без городской среды, без общественных пространств, без инфраструктуры соответствующей, там люди не хотят покупать квартиры. И не будут их покупать. Вы можете строить кварталами вот эти каменные джунгли, никто их не купит. Это нужно понимать. Те, кто сегодня перестроился и кто начал строить даже не иного финансового сегмента, а, укладываясь в те же деньги, строить немного другого формата жилье, там совершенно другой подход. В ряде регионов я видел недалеко друг от друга стоящие рядом два квартала. Один – традиционные башни ДСК. Там пустые окна, вечером не светятся, никто не покупает. Тут же рядом небольшая малоэтажка, пятиэтажные дома, интересная инфраструктура, машины не паркуются внутри каре из домов и так далее. Совершенно другой подход, примерно та же ценовая категория, может чуть дороже. Но люди предпочитают даже чуть дороже, но совершенно другого качества. Больше людям не нужно просто квадратных метров, это не продается, вот такое жилье уже никому не нужно. Прошло то время. Сегодня люди смотрят внимательно, на семейных советах обсуждают возможности, обсуждают возможность участия в ипотеке и так далее, и уже принимают решение по качественному жилью. Так что это нужно учитывать. Кто не осознает этого из застройщиков, того ждут большие проблемы вплоть до банкротства. Александр Альбертович тоже хотел прокомментировать.

ПЛУТНИК А. А.:

– Спасибо, Михаил Александрович. Я бы хотел пару слов сказать про ипотеку. Вообще исторически в России рекорд был в 2014 году. 1 триллион 760 миллиардов выдали. Ставка была средняя по 2014 году 12,4%. И вообще, наверное, так, как развивается ипотека, у нас в последние 10 лет мало что развивается. У нас 5 миллионов семей улучшили жилищные условия при помощи ипотечных кредитов за последние 10 лет, и ипотечный рынок очень надежный, стабильный, что характеризуется и малой просрочкой меньше 3%. Это один из лучших показателей в мире. Важно, конечно, чтобы эта стабильность и постепенное развитие сохранялись. Мы видим большой потенциальный спрос на ипотеку в следующие 3-5 лет. Как Леонид сказал, ставка изменилась. Сейчас запросил специально данные.






Средняя ставка выдачи на первичном рынке составляла в декабре 10,8%. Но Правительство настолько плавно вышло из программы, что это не создало никаких дополнительных проблем, а создало дополнительные возможности. Ставка действительно выросла до 11,6% в феврале. При этом в феврале было значительное снижение ставок госбанками. Мы увидим этот эффект от снижения уже в мартовской выдаче. У нас есть предварительные данные по марту. Рынок перешел к значительному росту объемов выдачи ипотеки. Граждане не почувствовали разницу в платеже. Разница в платеже при среднем размере кредита 2 миллиона рублей – это тысяча рублей в месяц. А буквально сразу же банки снизили ставки. Вы знаете, про программу «Сбербанка», про программу «ВТБ», сейчас частные банки снижают ставки. Это та вещь, которую директивно нельзя развивать. Она будет развиваться с развитием экономики. И также нельзя поручить ЦБ снизить какие-то ставки для застройщиков. Этого не произойдет просто потому, что это невозможно в экономике. Застройщики должны работать так же, чтобы для них становились кредиты доступнее. Они должны менять свою структуру, заниматься повышением финансовой прозрачности. И те, кто в этом преуспеют, те первые получают кредиты по самым низким ставкам на проектное финансирование или на жилищное строительство. Это большая совместная работа. Здесь никаких чудес не бывает. А что касается определенных социальных категорий, как принято называть, то может быть стоит рассмотреть иные формы обеспечения жильем этих категорий, а не только ипотекой. Любой человек, берущий ипотечный кредит, принимает на себя определенный финансовый риск, и он должен понимать, что ему с этим риском прожить весь срок действия этого ипотечного кредита. Если в какой-то момент какой-то социальной категории помощь дополнительная перестанет оказываться, могут быть проблемы значительные с рынком ипотечного кредитования, поскольку появляется большое количество заемщиков, которые не готовы на себя по рыночным условиям принимать риск. И в момент, когда у них помощь по тем ли иным причинам перестанет дополнительная поступать, может быть системная проблема на рынке ипотеки и тогда всем застройщикам будет плохо. В масштабах рынка социальные программы невелики. Их всегда очень приятно начинать, но выходить из них крайне сложно. Это надо всегда помнить.

КАЗИНЕЦ Л. А:

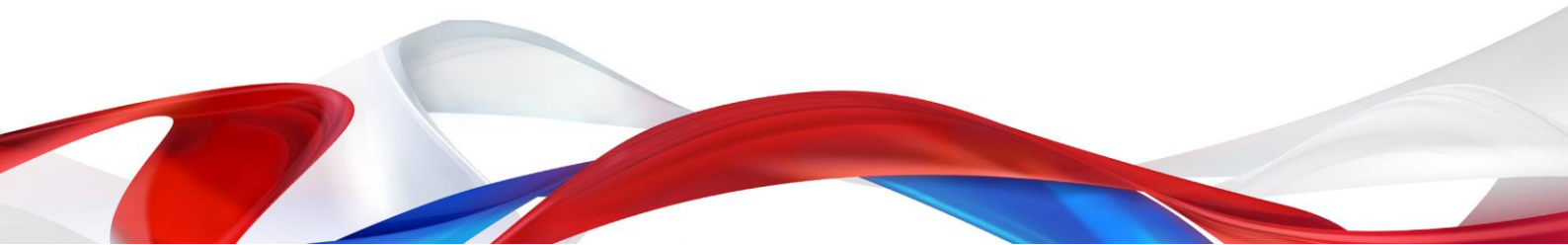
– Спасибо большое, Михаил Александрович. Очень точные комментарии. Я думаю, что всем коллегам стоит внимательно отнестись к тому, как министр и Александр Альбертович видят ситуацию развития. Это такие важные тренды для нас. Поэтому нужно понимать, что мы строим, как мы это продаем, и каким образом мы привлекаемся на рынки. Понятно, что, к сожалению, счастья быстрого

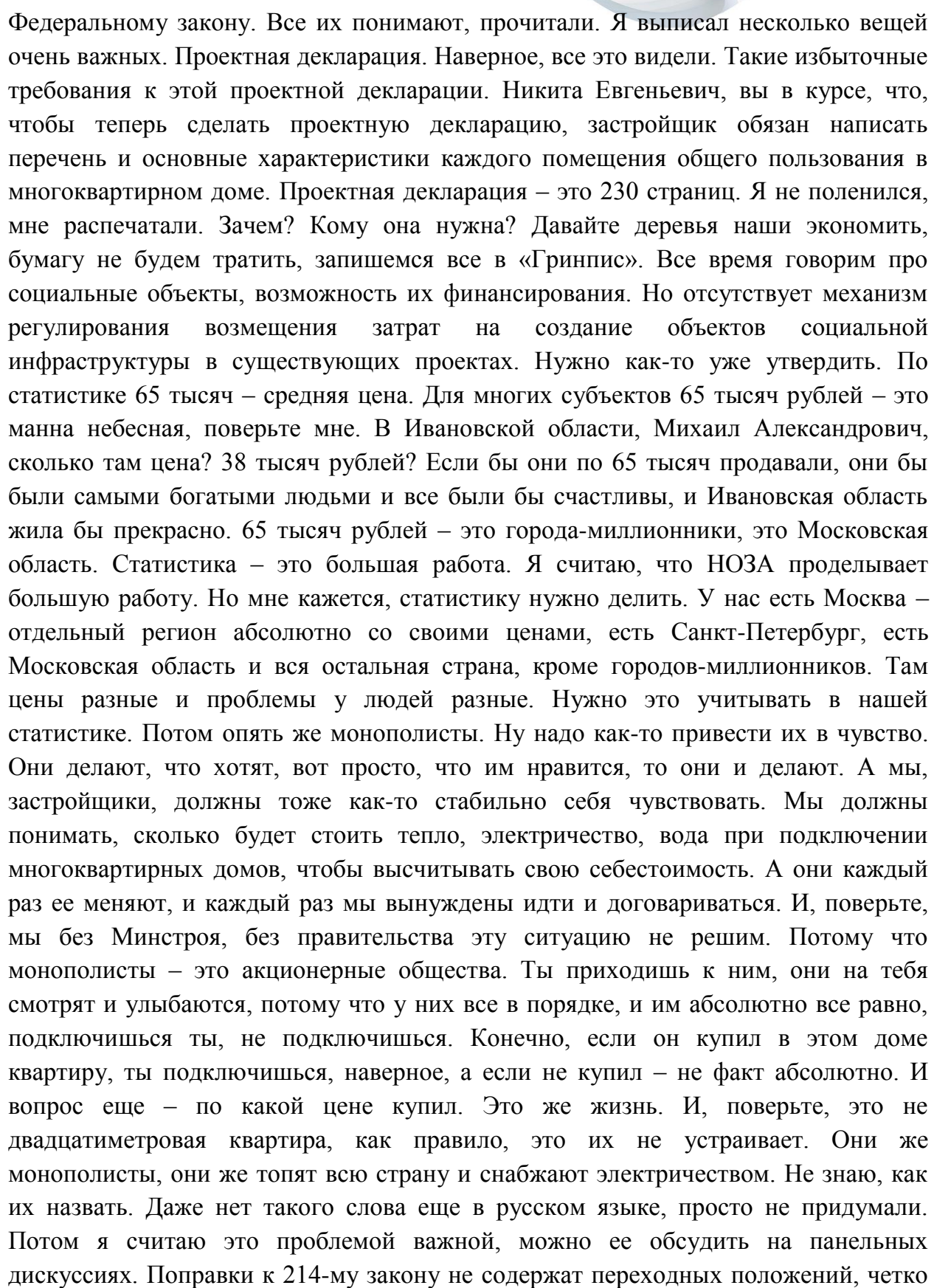


не будет, будет тяжелая и долгая работа. Из тех компаний, которые уже готовы к изменениям в рынке, которые и прозрачны, и имеют огромный земельный банк и объем, это, конечно, компания «ЛСР». Но в настоящий момент мы обращаемся к Андрею Юрьевичу Молчанову не только как к президенту очень успешной компании, но как к президенту ассоциации национального объединения строителей. Насколько в целом вы видите, насколько наши застройщики готовы к вызовам нашего времени?

МОЛЧАНОВ А. Ю.:

– Спасибо большое. Конечно, не так все я вижу оптимистично, как вы, Леонид. Здесь сидит 150 застройщиков, это люди, которые работают на земле каждый день. У нас их больше 5 тысяч, как сказал Михаил Александрович. И ситуация напоминает анекдот, когда лось после пьянки пришел на речку, стоит, пьет воду с бодуна. В него раз стрельнули, он стоит. В него два стрельнули, он стоит. Попали, он стоит, пьет и думает: «Что-то я пью-пью, а мне все хуже и хуже». Так же и у нас сейчас. То есть мы работаем, работаем, строим, строим, а гайки все подкручивают и подкручивают. Конечно, мы выживем, куда мы денемся? Мы столько пережили уже, что выживем. Вот ваши замечания по статистике, что люди хотят покупать меньшее жилье. Это абсурд. У них денег нет, поэтому они покупают меньшее жилье. Вы что, Леонид, хотите поменять свою квартиру на меньшую? Я сомневаюсь. И люди хотят жить в лучших условиях, но физически не могут. Поэтому мы, застройщики с проектировщиками, сегодня вынуждены подстраиваться, перепроектировать наши проекты, делать меньшие квартиры. Надеюсь, мы не дойдем до Японии, где живут в восьмиметровых квартирах. Но тренд идет вниз все равно. Был 214-й Федеральный закон принят в 2014 году. Нам казалось, что он был очень нужный. Многие, кто работал в то время, считали, что он тяжелый, но мы приспособились и работали. Сейчас приняты новые поправки. Большая просьба здесь к министру Михаилу Александровичу, к Никите Евгеньевичу Статишину, не меняйте правила постоянно. Давайте зафиксируем правила на пять лет. Давайте правила будет принимать только Минстрой. Почему у нас в каждом субъекте свои законы? Не могут они принимать свои законы. Нужна стабильность рынку. Не могут пожарники вводить свои нормы. Не может Роспотребнадзор свои нормы вводить. Людям, застройщикам, нужна стабильность, тогда будет понимание ситуации, тогда и капитал придет сюда, и банки будут финансировать. Потому что банки не финансируют, безусловно, и потому, что, как сказала Александр Альбертович, компании у нас не всегда прозрачные, но сейчас многие идут по пути прозрачности уже, но правила все время меняются. Нужно зафиксировать их раз и навсегда. Мы сейчас приняли поправки в 214-й





Федеральному закону. Все их понимают, прочитали. Я выписал несколько вещей очень важных. Проектная декларация. Наверное, все это видели. Такие избыточные требования к этой проектной декларации. Никита Евгеньевич, вы в курсе, что, чтобы теперь сделать проектную декларацию, застройщик обязан написать перечень и основные характеристики каждого помещения общего пользования в многоквартирном доме. Проектная декларация – это 230 страниц. Я не поленился, мне распечатали. Зачем? Кому она нужна? Давайте деревья наши экономить, бумагу не будем тратить, запишемся все в «Гринпис». Все время говорим про социальные объекты, возможность их финансирования. Но отсутствует механизм регулирования возмещения затрат на создание объектов социальной инфраструктуры в существующих проектах. Нужно как-то уже утвердить. По статистике 65 тысяч – средняя цена. Для многих субъектов 65 тысяч рублей – это манна небесная, поверьте мне. В Ивановской области, Михаил Александрович, сколько там цена? 38 тысяч рублей? Если бы они по 65 тысяч продавали, они бы были самыми богатыми людьми и все были бы счастливы, и Ивановская область жила бы прекрасно. 65 тысяч рублей – это города-миллионники, это Московская область. Статистика – это большая работа. Я считаю, что НОЗА проделывает большую работу. Но мне кажется, статистику нужно делить. У нас есть Москва – отдельный регион абсолютно со своими ценами, есть Санкт-Петербург, есть Московская область и вся остальная страна, кроме городов-миллионников. Там цены разные и проблемы у людей разные. Нужно это учитывать в нашей статистике. Потом опять же монополисты. Ну надо как-то привести их в чувство. Они делают, что хотят, вот просто, что им нравится, то они и делают. А мы, застройщики, должны тоже как-то стабильно себя чувствовать. Мы должны понимать, сколько будет стоить тепло, электричество, вода при подключении многоквартирных домов, чтобы высчитывать свою себестоимость. А они каждый раз ее меняют, и каждый раз мы вынуждены идти и договариваться. И, поверьте, мы без Минстроя, без правительства эту ситуацию не решим. Потому что монополисты – это акционерные общества. Ты приходишь к ним, они на тебя смотрят и улыбаются, потому что у них все в порядке, и им абсолютно все равно, подключишься ты, не подключишься. Конечно, если он купил в этом доме квартиру, ты подключишься, наверное, а если не купил – не факт абсолютно. И вопрос еще – по какой цене купил. Это же жизнь. И, поверьте, это не двадцатиметровая квартира, как правило, это их не устраивает. Они же монополисты, они же топят всю страну и снабжают электричеством. Не знаю, как их назвать. Даже нет такого слова еще в русском языке, просто не придумали. Потом я считаю это проблемой важной, можно ее обсудить на панельных дискуссиях. Поправки к 214-му закону не содержат переходных положений, четко

регламентирующих его применение в отношении уже начатых проектов, например, на запрет на рекламу в отсутствие заключения о соответствии 214-му Федеральному закону. Это важный момент, который мы с ФАС обсуждаем. Но нужно определение уже дать этому. Отсутствие права застройщика размещать средства дольщиков на депозитах. Да, мы понимаем, что если мы строим дом, деньги должны целевым образом использоваться. Но если их больше? Сейчас это, конечно, не очень реалистично, но в теории надеемся, что это произойдет. Куда их девать? Зачем на счету лежат? Давайте их положим на депозит, разрешим застройщикам класть на депозит, чтобы они получали дополнительные проценты. Эти деньги все равно же пойдут в тот же объект, в тот же дом. Я тоже оптимист по жизни. Я уверен, что все мы выживем, все будет хорошо. Но проблемы существуют. Надо их обсуждать и ставить перед министерством строительства. Слава богу, хоть Минстрой появился 2 года назад. До этого даже Минстроя не было. Поэтому в целом тренд положительный. Не очень быстрый, но положительный. Я желаю всем, коллеги, успешной работы. Предлагаю всем сконцентрироваться на проблемах, которые существуют, и в рамках сегодняшнего Всероссийского совещания, возможно, подготовить в рамках панельных дискуссий какие-то предложения конкретные, которые мы все с вами сможем вместе передать в министерство строительства. Спасибо большое.

МЕНЬ М. А.:

– Уважаемые коллеги, Андрей Юрьевич очень важный момент затронул. Это регулирование и избыточное регулирование. Мы недавно с Александром Альбертовичем обсуждали статью одного серьезного экономиста западного в одном известном экономическом журнале относительно того, что в прошлом году инвесторы ушли из финансового рынка, потому что финансовый рынок оказался в мире зарегулированным, и все перешли в рынок IT. И экономист прогнозировал, что в этом году зарегулируют и IT-рынок, и оттуда уйдут тогда инвесторы. То есть проблема эта существует. Андрей Юрьевич, мы берем на себя обязательства. После того, когда будут уже введены в действие, приняты и подписаны президентом вот последний блок поправок по 214-му Федеральному закону, мы минимизируем изменения в правила игры, больше менять их не будем, все будут работать по этим правилам игры. И только в случае возникновения каких-то уже подводных камней будем что-то влегкую донастраивать. Потому что я совершенно согласен с тем, что самое главное – это не менять правила игры. Вы правы, не было министерства строительства, и нам приходилось в течение трех с половиной лет действительно наверстывать упущенное и наводить порядок в законодательной и нормативно-правовой базе. Это касается не только жилищного строительства, но и ЖКХ, и

технического регулирования, и ценообразования в строительстве. Но мы понимаем, что сегодня нужно эти правила игры установить и зацементировать их, что называется, только шлифуя в случае каких-то недостатков правоприменения. Берем на себя такое обязательство. Спасибо.

КАЗИНЕЦ Л. А:

– Михаил Александрович, спасибо. Проблемы есть, и Андрей Юрьевич правильно их ставит. Если не ставить проблемы, то зачем мы собрались. Коллеги, у нас осталось десять минут на то, чтобы обсудить оставшиеся вопросы. Я хотел бы, чтобы Артем Владиславович Кузнецов прокомментировал ситуацию с точки зрения наблюдательного совета клуба инвесторов Москвы, как самого крупного региона и региона, в котором все наши сложности видны максимальным образом, с другой стороны – самого инвестиционно привлекательного.

КУЗНЕЦОВ А. В.:

– Да, Леонид, это верно. Я хотел присоединиться к Андрею Юрьевичу с его предложениями и добавить следующую вещь. Михаил Александрович сказал про IT и я хотел начать с IT. Так как мы живем в век IT, дай бог, их не так быстро зарегулируют, как обратная связь, сегодняшнее действующее законодательство позволяет и министерству строительства, и Росреестру накопить огромное количество информации. Вот то, что мы обсуждали с Александром Альбертовичем и Михаилом Александровичем, это база данных, которая позволит осуществлять прогноз, кто строит, какой спрос, на что, по какой цене, в разрезе какого региона. Я надеюсь, эта база данных будет создана в ближайшее время, заработает и позволит на основе тех деклараций, которые сдают на сегодняшний день застройщики, с которыми не все так хорошо. Достаточное количество обращений есть. Мы с Константином Петровичем Тимофеевым, «Москомстройинвест», обсуждаем, как эту ситуацию в Москве хотя бы поменять. Есть проблемы с Росреестром. По новому законодательству пока невозможно работать в Москве с МФЦ, потому что не в состоянии МФЦ принимать те заявки, те регистрационные действия делать, которые делал Росреестр. Продолжается работа с Росреестром на этот счет. И еще большое количество вещей, которые связаны с IT, нужно использовать, доделать, сделать эту обратную связь с рынком, и она будет очень сильно помогать нам в предсказании того, что нас ожидает в будущем. Спасибо.

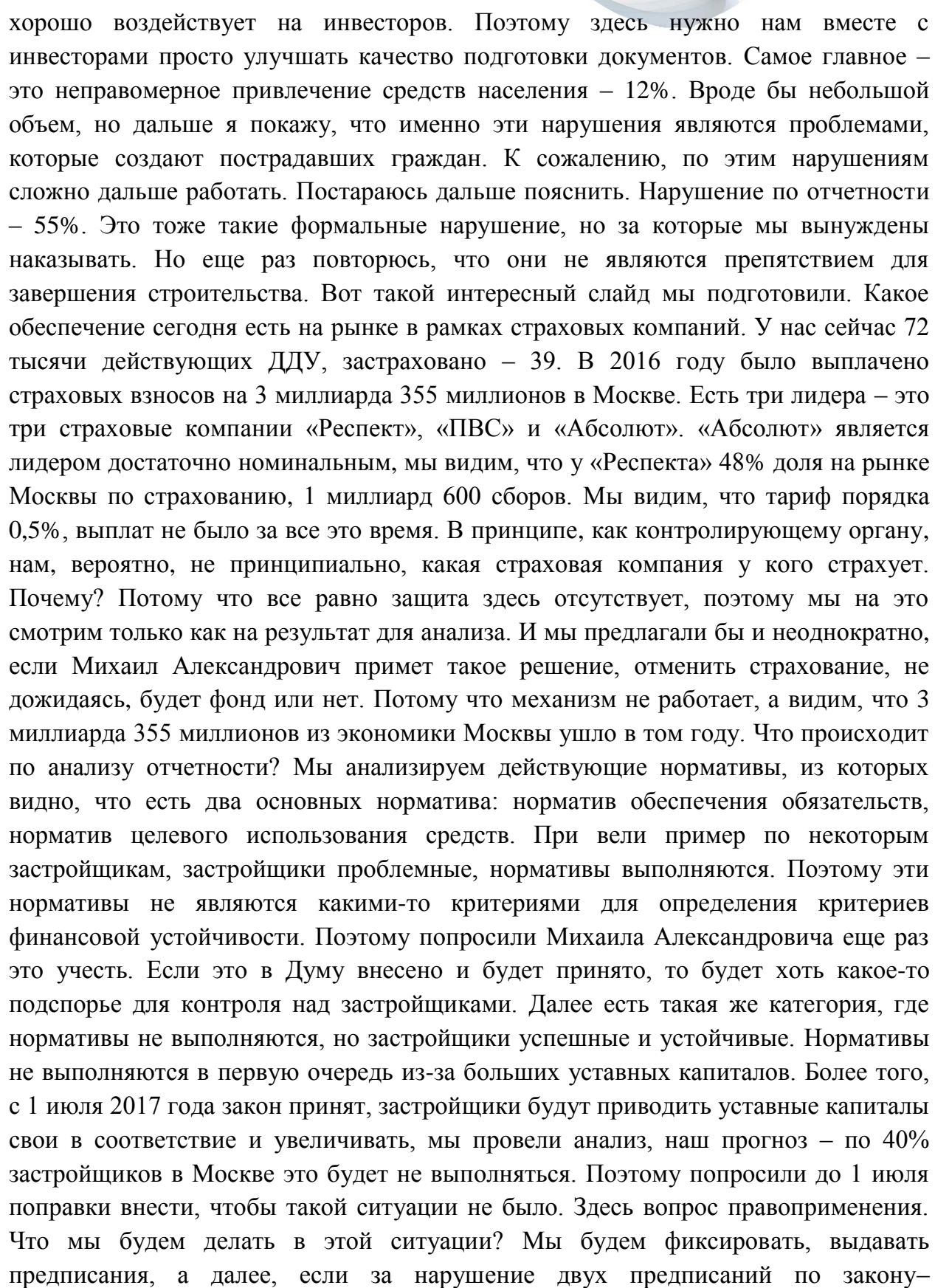
КАЗИНЕЦ Л. А:

– Спасибо большое. Константин Петрович, к вам вопрос. Насколько комитету по контролю в области долевого строительства и инвестиционных


проектов сегодня возможно работать? Какие вещи вам на сегодняшний момент кажутся наиболее важными для того, чтобы их быстро менять с помощью министерства в смысле законных, подзаконных актов?

ТИМОФЕЕВ К.П.:

– Опыт Москвы, вероятно, будет полезен. Я бы хотел наш опыт работы с застройщиками, что нас беспокоит и что бы мы предложили по своему опыту для регионов. Мы со всеми коллегами из регионов общаемся, проводим даже совместные консультации. В Москве сейчас у нас 252 застройщика. По итогам года 820 миллиардов рублей привлеченных в долевого строительство. Это рекорд за все время. В 2016 году мы зарегистрировали 49 261 договор долевого участия. Колоссальный объем. Почему это происходит? Почему Москва является таким лидером по объему строительства, в том числе и долевого? Мое мнение – это привлекательность и наличие новых площадок, стабильный инвестиционный климат, устойчивые правила строительства и хорошие взаимоотношения между инвесторами. Такое наше мнение. Видно, что у нас сейчас в продаже 11,6 миллионов квадратных метров жилья и апартаментов, из которых 9,8 миллиона жилья, 1,8 – апартаментов. Чем апартаменты хороши, а чем не очень? Мы не можем их контролировать в рамках 214-го закона. Но инвесторы воспользуются такой опцией, наверное, и заключат договор долевого участия, дадут рекламу, что продают в рамках 214 закона, тем самым привлекая население. Поэтому мы тоже попросили Михаила Александровича, чтобы апартаменты, нежилые помещения были включены в рамках контроля за 214-м законом. Что касается свободных объектов, реализовано 4,6 миллиона, остальное все в продаже, не реализовано 7 миллионов. Много это или мало? Мы считаем, что это нормальная тенденция на рынке. Должен быть выбор для инвесторов. А большой рост связан еще с тем, что на рынке новые игроки, в первую очередь – системные. Мы считаем, что для Москвы это положительно, потому что нет отдельных точечных проектов с инвесторами, которые только пришли на рынок и сразу привлекают средства населения. По объемам и росту договоров, еще раз повторюсь, у нас сейчас 822 миллиарда привлеченных средств населения. Видим стабильный рост. Даже кризисные явления на регистрацию ДДУ не повлияли. Что касается надзорной деятельности, наверное, всем будет полезно, что сейчас мы зафиксировали 732 нарушения в 2016 году. В первую очередь, это нарушения по проектной декларации – 181 нарушение. Много это или мало? Много, но, по нашему мнению, эти нарушения не являются каким-то препятствием для завершения строительства, и эти нарушения в основном делаются из-за каких-то элементарных недоработок или арифметических ошибок. Но это фиксируется публично и, наверное, не очень



хорошо воздействует на инвесторов. Поэтому здесь нужно нам вместе с инвесторами просто улучшать качество подготовки документов. Самое главное – это непропорциональное привлечение средств населения – 12%. Вроде бы небольшой объем, но дальше я покажу, что именно эти нарушения являются проблемами, которые создают пострадавших граждан. К сожалению, по этим нарушениям сложно дальше работать. Постараюсь дальше пояснить. Нарушение по отчетности – 55%. Это тоже такие формальные нарушения, но за которые мы вынуждены наказывать. Но еще раз повторюсь, что они не являются препятствием для завершения строительства. Вот такой интересный слайд мы подготовили. Какое обеспечение сегодня есть на рынке в рамках страховых компаний. У нас сейчас 72 тысячи действующих ДДУ, застраховано – 39. В 2016 году было выплачено страховых взносов на 3 миллиарда 355 миллионов в Москве. Есть три лидера – это три страховые компании «Респект», «ПВС» и «Абсолют». «Абсолют» является лидером достаточно номинальным, мы видим, что у «Респекта» 48% доля на рынке Москвы по страхованию, 1 миллиард 600 сборов. Мы видим, что тариф порядка 0,5%, выплат не было за все это время. В принципе, как контролирующему органу, нам, вероятно, не принципиально, какая страховая компания у кого страхует. Почему? Потому что все равно защита здесь отсутствует, поэтому мы на это смотрим только как на результат для анализа. И мы предлагали бы и неоднократно, если Михаил Александрович примет такое решение, отменить страхование, не дожидаясь, будет фонд или нет. Потому что механизм не работает, а видим, что 3 миллиарда 355 миллионов из экономики Москвы ушло в том году. Что происходит по анализу отчетности? Мы анализируем действующие нормативы, из которых видно, что есть два основных норматива: норматив обеспечения обязательств, норматив целевого использования средств. При вели пример по некоторым застройщикам, застройщики проблемные, нормативы выполняются. Поэтому эти нормативы не являются какими-то критериями для определения критериев финансовой устойчивости. Поэтому попросили Михаила Александровича еще раз это учесть. Если это в Думу внесено и будет принято, то будет хоть какое-то подспорье для контроля над застройщиками. Далее есть такая же категория, где нормативы не выполняются, но застройщики успешные и устойчивые. Нормативы не выполняются в первую очередь из-за больших уставных капиталов. Более того, с 1 июля 2017 года закон принят, застройщики будут приводить уставные капиталы свои в соответствие и увеличивать, мы провели анализ, наш прогноз – по 40% застройщиков в Москве это будет не выполняться. Поэтому попросили до 1 июля поправки внести, чтобы такой ситуации не было. Здесь вопрос правоприменения. Что мы будем делать в этой ситуации? Мы будем фиксировать, выдавать предписания, а далее, если за нарушение двух предписаний по закону–

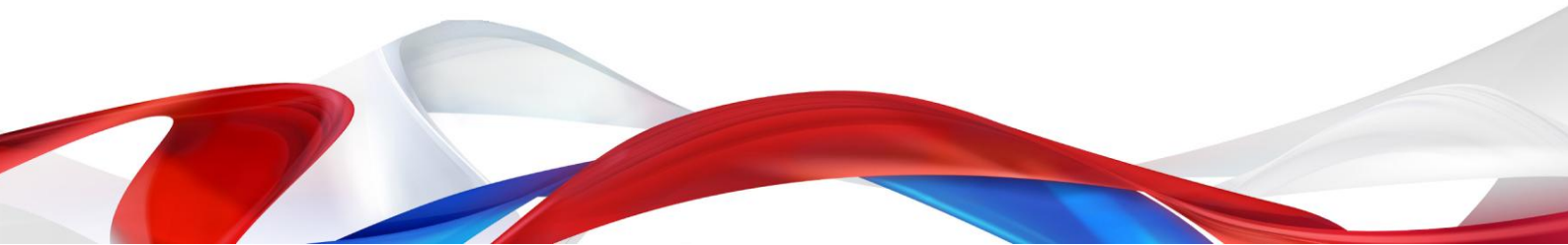


приостановка деятельности, но мы для Москвы решили, что мы этого делать не будем по порядочным застройщикам, а будем, наверное, на себя брать такую ответственность, а дальше уже объясняться каким-то образом с прокуратурой. Но застройщиков, конечно, добропорядочных мы под эти критерии не будем подводить. Но нарушения будут.

Что происходит по основным проблемам, когда мы выявляем целевое использование? Видим, что с 2015 года, например, «Глобинвестстрой», было обнаружено нецелевое использование. И до 2017 года, буквально только позавчера принято решение о процедуре введения наблюдения. Причем с усиленной работой с прокуратурой, с судами. Поэтому хотели бы обратить внимание, чтобы у региональных контролирующих органов были полномочия о приостановке продаж при обнаружении хотя бы 2 отчетных периода нарушений, которые являются какими-то предпосылками для нарушения привлечения средств. Действительно такая проблема. Более того, мы сейчас договорились с прокуратурой, и в Москве у нас диалог налаженный. С межрайонной прокуратурой мы ежеквартально проводим рабочие группы и каждый проект разбираем. И влияние здесь, конечно, положительное.

По нормотворчеству неоднократно говорилось. Наверное, заостряться не буду, у коллег в Госдуме это есть. Если будет принято – большое дело. Но повторюсь, закон-то – закон, но самое главное, как его применять. Либо как, например, в Москве мы делаем, достаточно лояльно по застройщикам, которые делают вовремя и в срок.

А что касается ЗОСов, тоже хотел бы показать наш опыт. Мы не увидели снижение открытия новых адресов. Если брать, например, четвертый квартал 2015 года, первый квартал 2016 года, эти два периода, практически такое же количество новых адресов. Но есть очень много сложностей, которые нужно решить. Мы хотели бы обратить внимание и Михаила Александровича, и общественности, как это сделать. Потому что на сегодня ЗОС удлинил срок принятия решения, по крайней мере, дней на двадцать пять удлинил цикл строительства. Почему? Потому что есть формальный анализ проектной декларации. А декларация подается в электронном виде, и ее не поменяешь. То есть если она сдана, то мы должны именно ее анализировать, мы не можем в нее внести изменения. Что мы для себя в Москве сделали? Мы попытались на этапе приемки взять достаточно квалифицированных специалистов на эту работу, и на этапе приемки отказываем сразу. То есть если документы не комплектные или есть замечания, лучше держим один день и отказываем. Далее если мы анализируем проектную декларацию и видим нарушение, отказываем буквально на второй-третий день, чтобы не ждать



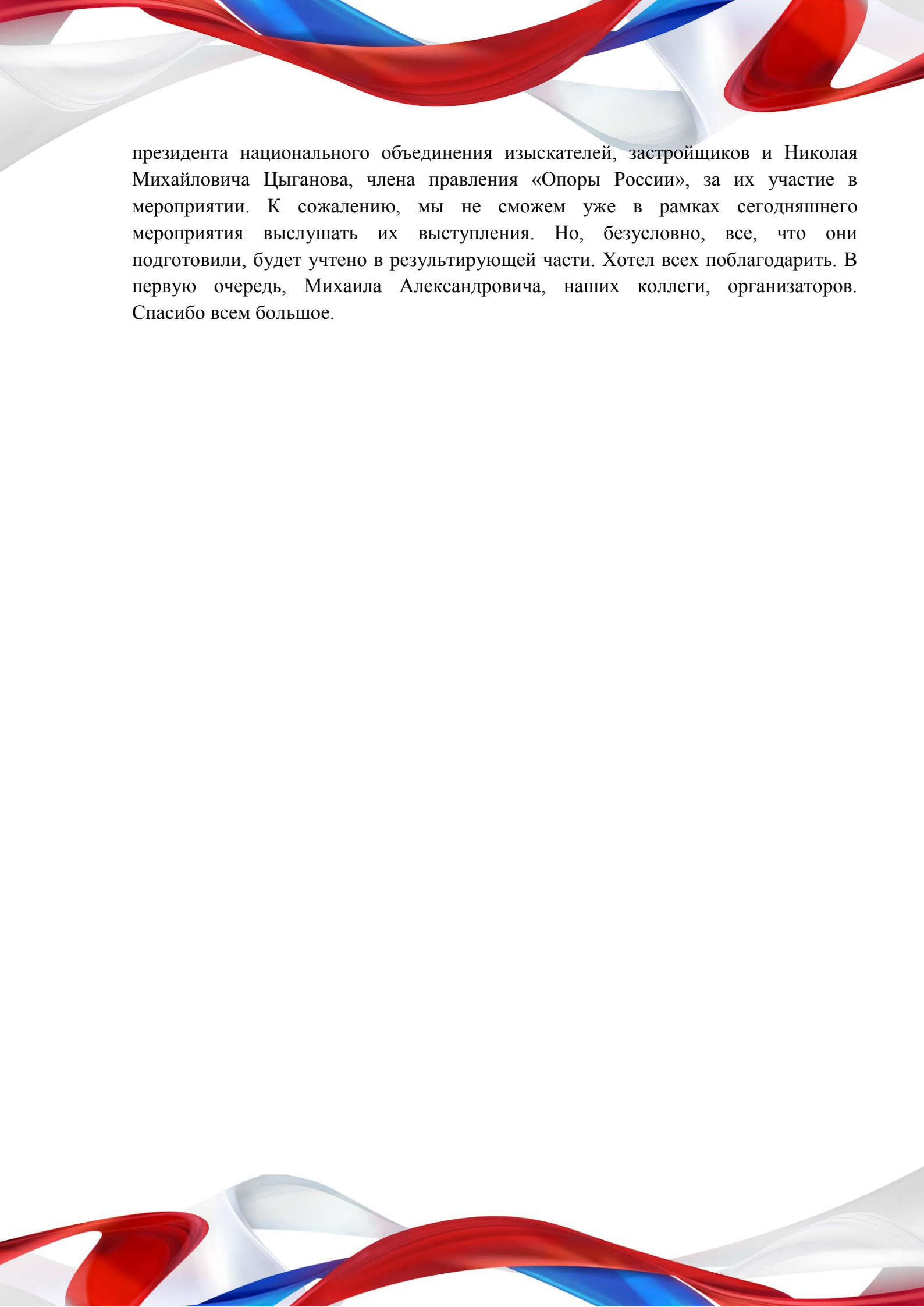


тридцатидневного срока. И, по крайней, мере начинаем вести диалог в том числе и с клубом инвесторов, чтобы качественно подготавливали эти документы. Очень сложно эти документы качественно подготовить. Некоторые застройщики откровенно обращаются с такими вопросами: «Ну вы помогите. Вы сами знаете, как это сделать. Ну сделайте за нас». Наверное, опыта у нас больше, поэтому просили бы наш опыт инвесторам рассказать. Мы проводим и обучающие семинары. Организуйтесь, наверное, лучше какими-то группами инвесторов. Если нужно, наш опыт мы расскажем. Но помогайте инвесторам, потому что инвесторы в этом случае не смогут сдать с первой попытки. Тем более эти инвесторы системные с колоссальными возможностями, но, к сожалению, у них это не получается. Мы выдали 8 заключений соответствия, по 10 мы отказали, на рассмотрении – 14. Принципиальных замечаний нет ни у кого, в принципе только у одного застройщика была недоимка по бюджету. Основные замечания – это неправильность заполнения документов. Наше мнение, что ЗОС сегодня – это только какая-то процедура сверки деклараций с отчетом. Если будет с 1 июля анализ уставного капитала, то мы должны в качестве проверки еще проанализировать оплату уставного капитала. Процедуры сегодня нет. Это будет тоже удлинять срок. Поэтому просили бы эту процедуру учесть. Это очень важно для застройщика.


По проектной декларации мы наш материал на сайте опубликуем. Коллег из регионов можем с удовольствием ознакомить. Если нужно, проведем какую-то консультативную работу, как мы в Москве делаем. Но принципиально, что за небольшие нарушения мы не штрафуем и применяем практику предупреждений. Это вот такой посыл у нас. Если застройщик нарушает нормативы целевого использования или просто отвлекает средства, то здесь работа с прокуратурой происходит. 97% отчетность в электронном виде сдается. Достаточно оперативно все делается, отчетность анализируется в электронном виде, и через 7 дней после сдачи документов мы можем видеть, кто что нарушил. Если опыт наш интересен, поэтому тоже можем вам подсказать. Коллеги, если вопросы, я с удовольствием отвечу. А те замечания и поправки, которые есть, конечно, попросили бы, Михаил Алексеевич, вас проконтролировать Думу, потому что действительно такие они не все простые, и по возможности скорее принять. Спасибо большое.

КАЗИНЕЦ Л. А:

– Константин Петрович, спасибо огромное. Коллеги, у нас, к сожалению, уже истек регламент, и руководителям нужно идти на следующее мероприятие. Я хотел бы еще раз отдельно поблагодарить Михаила Михайловича Посохина,



президента национального объединения изыскателей, застройщиков и Николая Михайловича Цыганова, члена правления «Опоры России», за их участие в мероприятии. К сожалению, мы не сможем уже в рамках сегодняшнего мероприятия выслушать их выступления. Но, безусловно, все, что они подготовили, будет учтено в результирующей части. Хотел всех поблагодарить. В первую очередь, Михаила Александровича, наших коллеги, организаторов. Спасибо всем большое.



**Круглый стол: «Государственный компенсационный фонд долевого строительства. Использование компенсационного фонда при достройке объектов долевого строительства. Система рейтингования застройщиков»**

**МОДЕРАТОР:** Поршнева Лариса, Главный редактор Агентства Новостей «Строительный Бизнес» и Отраслевого журнала «Строительство»

**СПИКЕРЫ:**

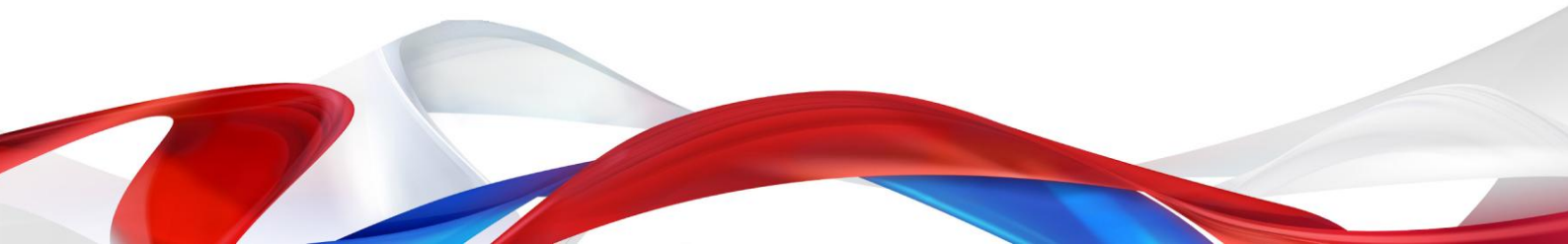
- Корниенко Ольга Валерьевна, Директор Департамента жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;
- Куприянов Андрей Викторович, Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области;
- Алексеенко Николай Николаевич, Генеральный директор РАСК;
- Циганов Николай Михайлович, Член Президиума Правления, Председатель Комитета по строительству ООО МСП «ОПОРА РОССИИ»;
- Квачев Дмитрий Анатольевич, Директор Аналитического Департамента Клуба Инвесторов Москвы;
- Дыков Алексей Викторович, директор по организационному развитию компании «Эталон-Инвест».

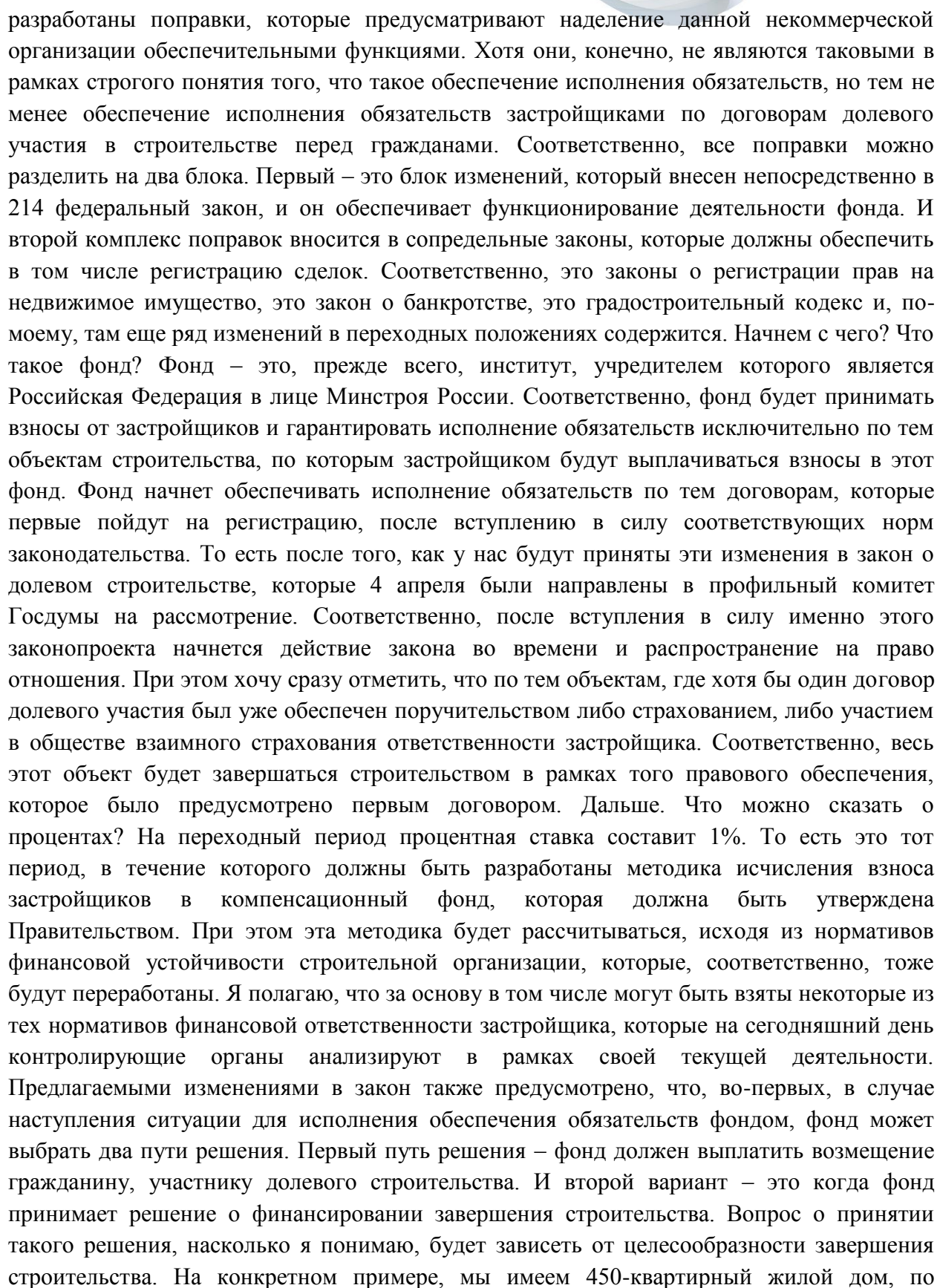
**МОДЕРАТОР:**

– Поскольку у нас Министерство строительства России – главный разработчик и главный виновник этих поправок, я думаю, будет правильно дать слово прежде всего Ольге Валерьевне Корниенко, директору департамента жилищной политики Минстроя России, чтобы она обозначила, что именно вносится сейчас в Государственную Думу, есть ли какое-то понимание размеров взносов в компенсационный фонд. Потому что сейчас на Пленарном заседании не прозвучала цифра, а застройщики, я знаю, очень хотят ее услышать, если это возможно. И все остальные прелести, которые несет очередной транш поправок.

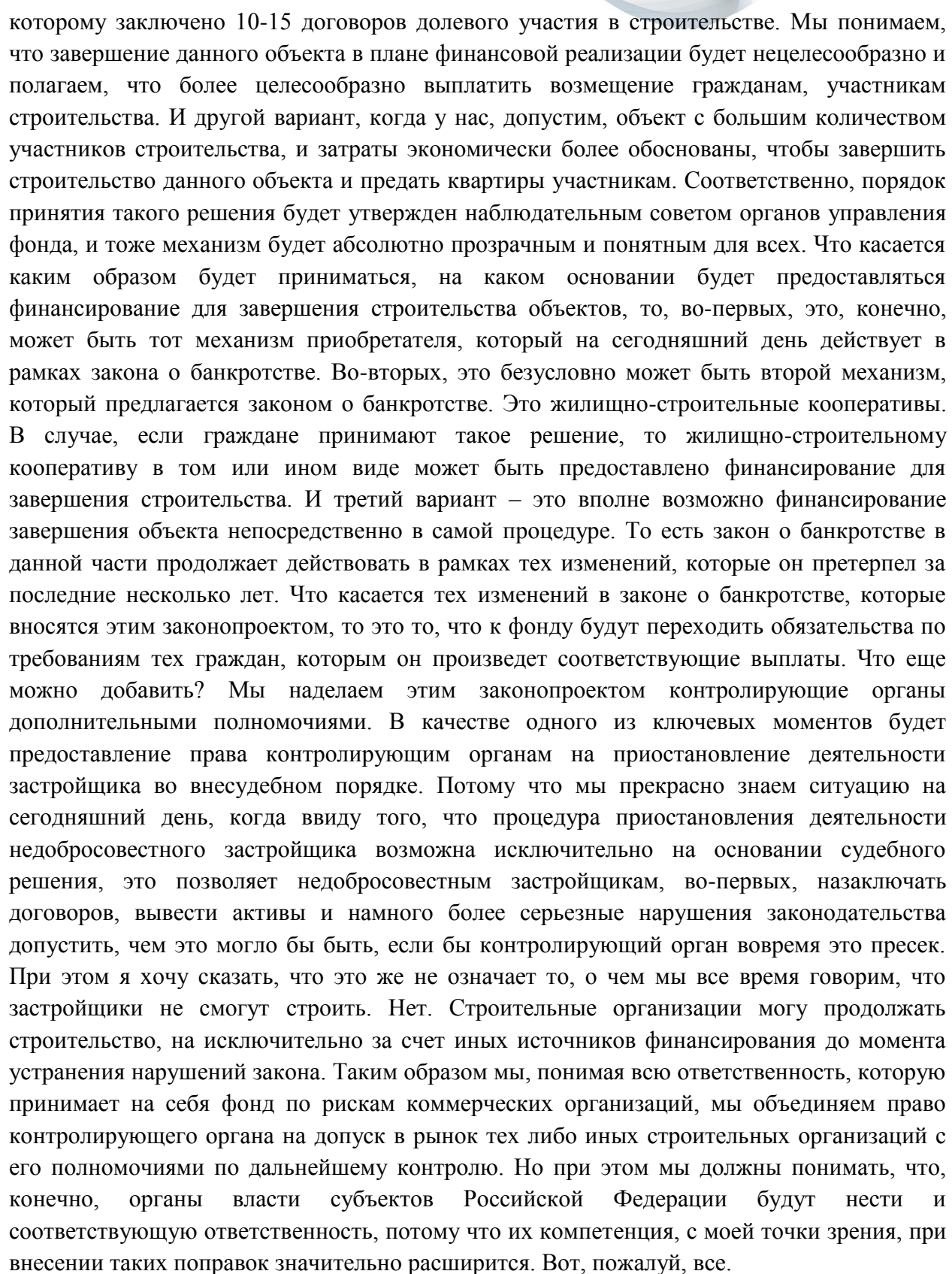
**КОРНИЕНКО О.В.:**

– Добрый день, уважаемые коллеги. Начнем с того, что уже внесено в Государственную Думу. Я полагаю, вы все знаете, что решение о создании фонда было декларировано теми поправками, которые вступили в силу с 1 января 2017 года. И уже в рамках реализации этого решения постановлением Правительства от 7 января 2016 года была создана некоммерческая организация Фонд защиты прав участников долевого строительства. В рамках обеспечения деятельности данного фонда, соответственно, Правительством были





разработаны поправки, которые предусматривают наделение данной некоммерческой организации обеспечительными функциями. Хотя они, конечно, не являются таковыми в рамках строгого понятия того, что такое обеспечение исполнения обязательств, но тем не менее обеспечение исполнения обязательств застройщиками по договорам долевого участия в строительстве перед гражданами. Соответственно, все поправки можно разделить на два блока. Первый – это блок изменений, который внесен непосредственно в 214 федеральный закон, и он обеспечивает функционирование деятельности фонда. И второй комплекс поправок вносится в сопредельные законы, которые должны обеспечить в том числе регистрацию сделок. Соответственно, это законы о регистрации прав на недвижимое имущество, это закон о банкротстве, это градостроительный кодекс и, по моему, там еще ряд изменений в переходных положениях содержится. Начнем с чего? Что такое фонд? Фонд – это, прежде всего, институт, учредителем которого является Российская Федерация в лице Минстроя России. Соответственно, фонд будет принимать взносы от застройщиков и гарантировать исполнение обязательств исключительно по тем объектам строительства, по которым застройщиком будут выплачиваться взносы в этот фонд. Фонд начнет обеспечивать исполнение обязательств по тем договорам, которые первые пойдут на регистрацию, после вступления в силу соответствующих норм законодательства. То есть после того, как у нас будут приняты эти изменения в закон о долевом строительстве, которые 4 апреля были направлены в профильный комитет Госдумы на рассмотрение. Соответственно, после вступления в силу именно этого законопроекта начнется действие закона во времени и распространение на право отношения. При этом хочу сразу отметить, что по тем объектам, где хотя бы один договор долевого участия был уже обеспечен поручительством либо страхованием, либо участием в обществе взаимного страхования ответственности застройщика. Соответственно, весь этот объект будет завершаться строительством в рамках того правового обеспечения, которое было предусмотрено первым договором. Дальше. Что можно сказать о процентах? На переходный период процентная ставка составит 1%. То есть это тот период, в течение которого должны быть разработаны методика исчисления взноса застройщиков в компенсационный фонд, которая должна быть утверждена Правительством. При этом эта методика будет рассчитываться, исходя из нормативов финансовой устойчивости строительной организации, которые, соответственно, тоже будут переработаны. Я полагаю, что за основу в том числе могут быть взяты некоторые из тех нормативов финансовой ответственности застройщика, которые на сегодняшний день контролирующие органы анализируют в рамках своей текущей деятельности. Предлагаемыми изменениями в закон также предусмотрено, что, во-первых, в случае наступления ситуации для исполнения обеспечения обязательств фондом, фонд может выбрать два пути решения. Первый путь решения – фонд должен выплатить возмещение гражданину, участнику долевого строительства. И второй вариант – это когда фонд принимает решение о финансировании завершения строительства. Вопрос о принятии такого решения, насколько я понимаю, будет зависеть от целесообразности завершения строительства. На конкретном примере, мы имеем 450-квартирный жилой дом, по




которому заключено 10-15 договоров долевого участия в строительстве. Мы понимаем, что завершение данного объекта в плане финансовой реализации будет нецелесообразно и полагаем, что более целесообразно выплатить возмещение гражданам, участникам строительства. И другой вариант, когда у нас, допустим, объект с большим количеством участников строительства, и затраты экономически более обоснованы, чтобы завершить строительство данного объекта и предать квартиры участникам. Соответственно, порядок принятия такого решения будет утвержден наблюдательным советом органов управления фонда, и тоже механизм будет абсолютно прозрачным и понятным для всех. Что касается каким образом будет приниматься, на каком основании будет предоставляться финансирование для завершения строительства объектов, то, во-первых, это, конечно, может быть тот механизм приобретателя, который на сегодняшний день действует в рамках закона о банкротстве. Во-вторых, это безусловно может быть второй механизм, который предлагается законом о банкротстве. Это жилищно-строительные кооперативы. В случае, если граждане принимают такое решение, то жилищно-строительному кооперативу в том или ином виде может быть предоставлено финансирование для завершения строительства. И третий вариант – это вполне возможно финансирование завершения объекта непосредственно в самой процедуре. То есть закон о банкротстве в данной части продолжает действовать в рамках тех изменений, которые он претерпел за последние несколько лет. Что касается тех изменений в законе о банкротстве, которые вносятся этим законопроектом, то это то, что к фонду будут переходить обязательства по требованиям тех граждан, которым он произведет соответствующие выплаты. Что еще можно добавить? Мы наделаем этим законопроектом контролирующие органы дополнительными полномочиями. В качестве одного из ключевых моментов будет предоставление права контролирующим органам на приостановление деятельности застройщика во внесудебном порядке. Потому что мы прекрасно знаем ситуацию на сегодняшний день, когда ввиду того, что процедура приостановления деятельности недобросовестного застройщика возможна исключительно на основании судебного решения, это позволяет недобросовестным застройщикам, во-первых, на заключать договоров, вывести активы и намного более серьезные нарушения законодательства допустить, чем это могло бы быть, если бы контролирующий орган вовремя это пресек. При этом я хочу сказать, что это же не означает то, о чем мы все время говорим, что застройщики не смогут строить. Нет. Строительные организации могут продолжать строительство, на исключительно за счет иных источников финансирования до момента устранения нарушений закона. Таким образом мы, понимая всю ответственность, которую принимает на себя фонд по рискам коммерческих организаций, мы объединяем право контролирующего органа на допуск в рынок тех либо иных строительных организаций с его полномочиями по дальнейшему контролю. Но при этом мы должны понимать, что, конечно, органы власти субъектов Российской Федерации будут нести и соответствующую ответственность, потому что их компетенция, с моей точки зрения, при внесении таких поправок значительно расширится. Вот, пожалуй, все.

#### МОДЕРАТОР:

– Большое спасибо, Ольга Валерьевна. Во всяком случае прозвучала цифра 1%, и я думаю, застройщики успокоились, что это не 5% и не 6%, хотя такие цифры откуда-то вдруг звучали в кулуарах, как ни странно, нашего сегодняшнего совещания. Но теперь, что касается региональных властей. Как уже было сказано, 660 компаний строят жилье на территории Московской области. Это, наверное, крупнейший пул строительных компаний и огромное количество жилья, которое в той или иной степени готовности, и в той или иной степени у нас количество обманутых дольщиков в Московской области достаточно большое. И поэтому Андрей Викторович Куприянов, первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, который хочет рассказать нам об изменениях в 214 законе, и о том, как Московская область с этим справляется, наверное, с точки зрения региона, ответит на некоторые вопросы про практики.

#### КУПРИЯНОВ А.В.:

– Спасибо большое. Я полагаю, что Ольга Валерьевна достаточно полно осветила предполагаемые изменения, которые сейчас предполагаются к внесению в положения 214-го, а также о деятельности страхового фонда. Я тогда расскажу вкратце о том, какова ситуация сейчас в Московской области. У нас по результатам отчетности за 3-й квартал 567 застройщиков, которые строят 2148 объектов долевого строительства. Количество действующих ГДУ – 168 тысяч. И общая сумма обязательств – 717 млрд рублей. При этом это количество договоров долевого участия и обязательства содержатся у нас в 22 млн квадратных метров жилой и нежилой недвижимости, которая является объектом долевого строительства. Если говорить о динамических показателях, которые могут охарактеризовать деятельность застройщиков на территории Московской области, то в прошлом году у нас было некоторое снижение общего объема ввода, которое составило 8%. Затем примерно такие же показатели у нас по текущему году. При этом количество ввода многоквартирных домов выросло значительно, почти на 50%. Как отметил Михаил Александрович, снижение объемов обусловлено прежде всего снижением ввода объектов индивидуального жилищного строительства. Если говорить о той правоприменительной практике, которую мы реализуем, понятно, что сейчас основные инновации, которые иногда вызывают вопросы у застройщиков, – это предоставление проектной декларации в новом формате. Действительно, готов согласиться с утверждением Тимофеева, коллеги из Москвы, о том, что заполнение проектной декларации вызывает некоторые вопросы у застройщика. Но хочу обратить ваше внимание, если в компании отсутствуют специалисты, которые могут подготовить документацию для получения заключения о соответствии в полном объеме и в соответствии с требованиями закона, то это вызывает, на наш взгляд, резонные вопросы о способности компании заниматься таким непростым бизнесом, как долевое строительство. Мы активно консультируем наших застройщиков в части заполнения деклараций и предоставления иных документов. Действительно есть ряд вопросов по отдельным положениям этой декларации. Тем не менее законодатель установил порядок и полагал бы целесообразным этому порядку следовать. На текущий



момент нами было выдано 24 заключения о соответствии. По пяти объектам получен отказ. В Москве основная причина отказа – это некорректное заполнение как раз проектной декларации. Плюс, есть незначительная доля отказов по задолженности и наличию непогашенной судимости у должностных лиц застройщика. Добавлю также, что, в соответствии с теми поправками, которые были введены в 214 ФЗ, сейчас мы осуществляем надзор за строительством блокированных домов – таунхаусов и за деятельностью жилищно-строительных кооперативов. Это новые и большие темы, которые тоже вызывают ряд вопросов у застройщиков. И если есть необходимость получить ответы на эти вопросы, то специалисты Министерства строительного комплекса Московской области всегда открыты для общения. Спасибо.

МОДЕРАТОР:

– Андрей Викторович, проводили ли вы анализ того, сколько застройщиков не смогут соответствовать требованиям нового закона, в том числе по величине уставного капитала?

КУПРИЯНОВ А.В.:

– Этот анализ проводился в самом начале, когда были определены те показатели пропорциональности размера уставного капитала и размера объектов, находящихся в процессе строительства. На тот момент мы оценивали количество застройщиков, кто мог бы соответствовать этим значениям, в размере 5-7%. Но ведь был иной порядок, и уставного капитала в размере 10 тысяч рублей было достаточно для того, чтобы строить жилой комплекс на 200 тысяч метров и привлекать миллиарды рублей средств граждан. Я полагаю, что все застройщики, кто заинтересован в продолжении бизнеса на территории Московской области, прекрасно понимают, что с 1 июля они должны будут соответствовать всем необходимым показателям, и как раз занимаются подготовкой соответствующих документов, чтобы их компании в случае выхода на масштабные строительные проекты имели соответствующий уставной капитал. Более того, хочу сказать о том, что как раз процедура получения заключения соответствия некоторым образом вызвала напряжение среди застройщиков. Но, как показывает практика, все оказалось не так страшно. И, повторюсь, при должном отношении к делу, к процессу, при должном уровне персонала, никаких проблем в соблюдении требований законодательства не существует. Но мы при подготовке законопроекта о размерах уставного капитала достаточно плотно взаимодействовали с Минстроем, и у нас было консолидированное мнение, что это один из весомых показателей, который позволит сделать рынок долевого строительства более понятным, более прозрачным, более безопасным, с точки зрения потенциальных покупателей и участников долевого строительства.

МОДЕРАТОР:

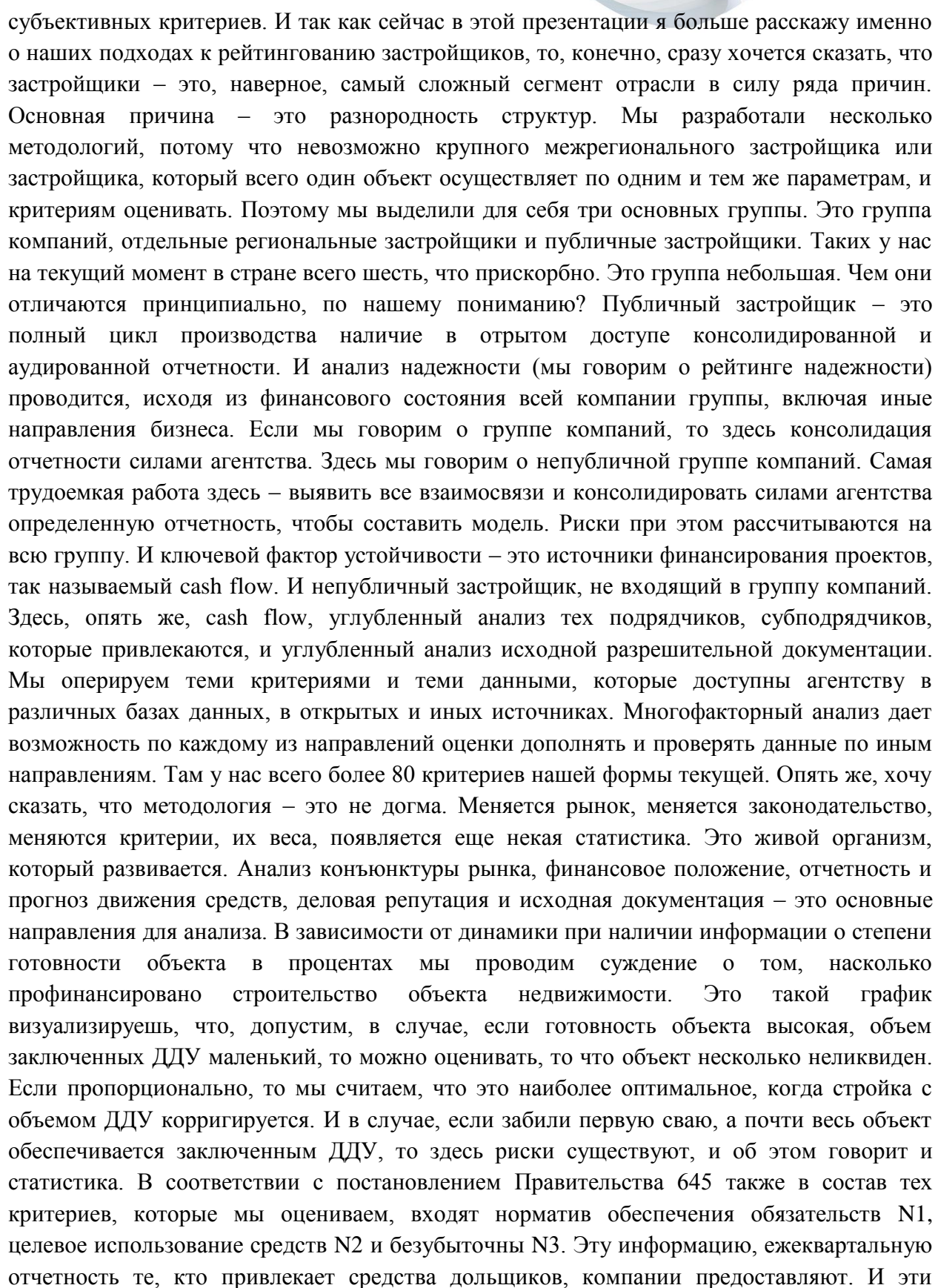
– Я думаю, самое время перейти к вопросу, как оценить застройщика, что такое надежный застройщик, и что такое рейтинги застройщиков. Лучше всех на этот вопрос, наверное,

сможет ответить Николай Алексеенко, генеральный директор рейтингового агентства строительного комплекса.

**АЛЕКСЕЕНКО Н.Н.:**

– Здравствуйте, уважаемые участники круглого стола. В начале я хотел бы сказать пару слов о том, почему мы решили здесь выступить. Ни для кого не секрет. Со многих площадок и трибун озвучивали, что необходима некая дифференциация застройщиков, особенно тех, кто работает с привлечением средств граждан, и возможности влияния каких-то рейтинговых оценок или иного ранжирования на те или иные решения, включая возможную дифференциацию взноса в фонд исполнения обязательств и иные способы. Я думаю, здесь в зале присутствуют достаточно много профессионалов и застройщиков, которые сами знают лучше себя, знают, где тонкие моменты, какие подвохи в их деятельности. Но мы уже более четырех лет стараемся очень плотно исследовать всю строительную отрасль. У нас в числе исследуемых субъектов более 200 тысяч организаций и компаний различной сферы деятельности: и проектных, и строительных, и производителей стройматериалов, и верхушка айсберга – это сегмент застройщиков. В России это более 5,5 тысяч организаций. Именно те, которые работают с привлечением средств дольщиков. Поэтому в презентации я хотел бы сказать не о том, что именно такой рейтинг будет, например, или что, может быть, вообще ранжирование будет осуществляться на основании каких-то ведомственных документов. Здесь мы просто осветим наши подходы, потому что за этот период мы взаимодействовали со многими застройщиками, в том числе и с ассоциациями. Немного погрузились в тему, разобрались и выработали ряд методологических подходов. И, наверное, в будущем именно на эти подходы будут обращать внимание, и вы тоже сможете понимать сами для себя, некий внутренний рейтинг составлять, чему вы соответствуете, чему – нет, чему будете советовать. Потому что пока это первые шаги к рейтингованию. Хотел бы осветить еще один аспект. Не хотелось бы, чтобы рейтингование превратилось в некую систему допуска на рынок или ставило какие-то преграды. Безусловно это должен быть фильтр, а не какой-то барьер. Фильтр для того, чтобы на рынок не попадали недобросовестные участники рынка. И как приоритет здесь (это и президент озвучивал) это, в первую очередь, все-таки интересы граждан должны быть защищены, а дальше уже, во вторую, интересы бизнеса. Поэтому сквозь эту призму нужно на этот вопрос смотреть. Конечно же, к тем, кто будет заниматься этой деятельностью, должны быть тоже определенные требования. То есть кто попало если будет заниматься, это превратится в систему саморегулирования в стройке. Рейтинг недорого в рассрочку за 3 копейки любого уровня за углом будет продаваться. То есть хотелось бы, чтобы были созданы такие механизмы, которые позволили бы этого не допустить через процедуры аккредитации, через процедуры требований к экспертам, прозрачность методологий, их сопоставимость, какой-то контроль, административная ответственность и так далее. То есть только если такие все инструменты будут признаны... Подходы, веса, критерии должны быть широко обсуждены, должны быть восприняты и поняты, нужно максимально отходить от





субъективных критериев. И так как сейчас в этой презентации я больше расскажу именно о наших подходах к рейтингованию застройщиков, то, конечно, сразу хочется сказать, что застройщики – это, наверное, самый сложный сегмент отрасли в силу ряда причин. Основная причина – это разнородность структур. Мы разработали несколько методологий, потому что невозможно крупного межрегионального застройщика или застройщика, который всего один объект осуществляет по одним и тем же параметрам, и критериям оценивать. Поэтому мы выделили для себя три основных группы. Это группа компаний, отдельные региональные застройщики и публичные застройщики. Таких у нас на текущий момент в стране всего шесть, что прискорбно. Это группа небольшая. Чем они отличаются принципиально, по нашему пониманию? Публичный застройщик – это полный цикл производства наличие в открытом доступе консолидированной и аудированной отчетности. И анализ надежности (мы говорим о рейтинге надежности) проводится, исходя из финансового состояния всей компании группы, включая иные направления бизнеса. Если мы говорим о группе компаний, то здесь консолидация отчетности силами агентства. Здесь мы говорим о непубличной группе компаний. Самая трудоемкая работа здесь – выявить все взаимосвязи и консолидировать силами агентства определенную отчетность, чтобы составить модель. Риски при этом рассчитываются на всю группу. И ключевой фактор устойчивости – это источники финансирования проектов, так называемый cash flow. И непубличный застройщик, не входящий в группу компаний. Здесь, опять же, cash flow, углубленный анализ тех подрядчиков, субподрядчиков, которые привлекаются, и углубленный анализ исходной разрешительной документации. Мы оперируем теми критериями и теми данными, которые доступны агентству в различных базах данных, в открытых и иных источниках. Многофакторный анализ дает возможность по каждому из направлений оценки дополнять и проверять данные по иным направлениям. Там у нас всего более 80 критериев нашей формы текущей. Опять же, хочу сказать, что методология – это не догма. Меняется рынок, меняется законодательство, меняются критерии, их веса, появляется еще некая статистика. Это живой организм, который развивается. Анализ конъюнктуры рынка, финансовое положение, отчетность и прогноз движения средств, деловая репутация и исходная документация – это основные направления для анализа. В зависимости от динамики при наличии информации о степени готовности объекта в процентах мы проводим суждение о том, насколько профинансировано строительство объекта недвижимости. Это такой график визуализируешь, что, допустим, в случае, если готовность объекта высокая, объем заключенных ДДУ маленький, то можно оценивать, то что объект несколько неликвиден. Если пропорционально, то мы считаем, что это наиболее оптимальное, когда стройка с объемом ДДУ корректируется. И в случае, если забили первую сваю, а почти весь объект обеспечивается заключенным ДДУ, то здесь риски существуют, и об этом говорит и статистика. В соответствии с постановлением Правительства 645 также в состав тех критериев, которые мы оцениваем, входят норматив обеспечения обязательств N1, целевое использование средств N2 и безубыточны N3. Эту информацию, ежеквартальную отчетность те, кто привлекает средства дольщиков, компании предоставляют. И эти

нормативы соответственно тоже у нас в общей формуле рейтинга учитываются. Следующий блок. Это мы раскрываем предыдущий слайд с этим деревом. Это финансовые коэффициенты. От них никуда не уйти. Это одно из основных при анализе. Ликвидность, баланс, автономия, обеспеченность, рентабельность, дебиторка и так далее. Не буду все перечислять. Здесь очень важно, что этот анализ нужно проводить с учетом исторической деятельности объекта рейтингования. В частности, здесь мы говорим о застройщике. Некая формула исходная, по нашему мнению. Такой же формулы придерживаются и финансовые институты, банки при кредитовании, что оптимальное распределение – это 30% средств дольщика, 30% - кредитные средства и 40% средств застройщика. Понятно, что в случае отклонения в ту или иную степень и финансовые институты, и так же у нас в методологии, доли и веса критериев корректируются. Анализ движения денежных средств позволяет подробно изучать источники и способы расходования денежных средств. В отличие от анализа финансового положения, здесь мы не только текущую деятельность можем анализировать, но и инвестиционную и финансовую. И по итогам построения cash flow производится анализ экономической эффективности проекта. Очень интересный момент мы нащупали. Это довольно большая работа, мы ее много раз дорабатывали. В дальнейшем движение денежных средств позволяет нам проводить некое стресс-тестирование. То есть финансовая гибкость фирмы, если в формулу добавляются некие негативные элементы (платежеспособность падает, еще какие-то вещи), то мы оцениваем способность компании преодолеть падение спроса. Чем выше поток денежных средств, тем выше способность фирмы выдержать неблагоприятный экономический период. По деловой репутации здесь четыре основных блока. Они безусловно не исчерпывающие. Если кому-то интересно, уже 2 года назад мы запустили такой продукт, как рейтинг информационной открытости застройщиков. Здесь анализируется 21 показатель. Они в основном говорят о том, насколько застройщик выполнял на тот момент и сейчас выполняет требования законодательства по размещению проектных деклараций, по различной информации на сайтах. Здесь 21 показатель, и по этому показателю мы проранжировали порядка 3,5 тысяч застройщиков, присвоили им дистанционный рейтинг. Он находится на портале Новостройки.рф, и каждый, кто еще не смотрел, могут посмотреть свой дистанционный рейтинг информационной открытости. Тот рейтинг у нас интегрируется, и получается такой конструктор рейтингов. Анализ арбитража, опыт и отзывы по реализации проектов прошлых лет. При изучении конъюнктуры рынка мы какие критерии учитываем? Привлекательность объекта, спрос и ипотека. То есть с динамикой, с доступностью кредитным ресурсам. У нас описана довольно плотно не только методология, но и процессы, которые происходят в ходе присвоения методологии. Мы даже сертифицировали ее в швейцарской компании (...)(00:29:15) То есть сам процесс присвоения рейтинга – это не просто принесли документы, и вам присвоили рейтинг. Там масса процедур прописана, начиная от соглашения от конфиденциальности, потому что есть коммерческая тайна, до процедуры присвоения, рассмотрения, отзыва рейтинга, пересмотра, публикации рейтинга. Если мы сейчас говорим о контактном рейтинге, публикация рейтинга осуществляется только с

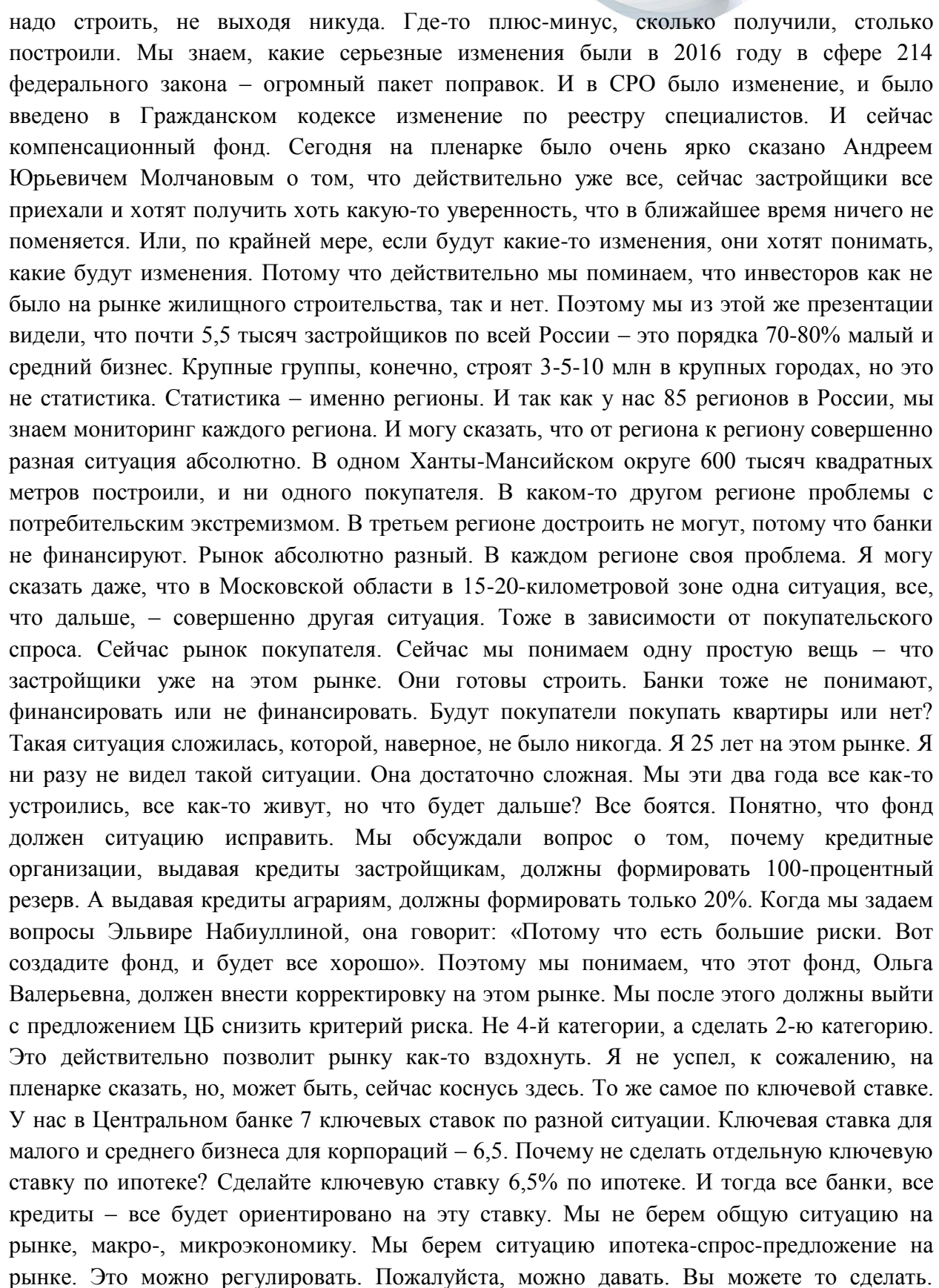
согласия аудируемого лица. Готовится не просто цветная бумажка, чтобы на стенку повесить. Готовится серьезный том рейтингового отчета, в котором даются еще рекомендации, аналитика. Чуть ниже я скажу, каким образом это может использоваться самими компаниями в своих целях. То есть базовая шкала у нас – такая АБВГДейка. Класс А – компании с высокой надежностью, Б – с хорошей, В – с удовлетворительной. Г – это компании, у которых есть определенные риски. (...) Г – это с низкой надежностью. И Д – это дефолтные компании, которые находятся в банкротном либо в предбанкротном состоянии. И каждый из этой АБВГДейки еще делится на подгруппы А1, А2, А3. Такая базовая шкала. Нам в разработке методики помогли профессора, академики из представителей Высшей школы экономики. То есть это не просто какие-то мальчишки-девочки собрались и решили всем присвоить рейтинг. Здесь немного не так. Хотелось бы пару слов сказать о лидерах. Это компании, которые, несмотря на то, что мы первые шаги делаем, публичные компании, которые не боятся за свои показатели. У нас уже компании, которые входят в ТОП-10, группа компаний «ЛСР» и «Эталон» прошли контактное рейтингование, и для них определен высокий уровень надежности. Это лидеры рынка и они лидируют в своей инициативе в этой сфере тоже. Несколько застройщиков сейчас в ходе либо заключения договоров, либо уже в ходе проведения оценки. Для чего это нужно, как мы считаем? В первую очередь, это с учетом озвученных с высоких трибун позиций, что возможно дифференцирование взноса в фонд защиты дольщиков в случае, если рейтинг высокий, надежность высокая. Мы считаем, что достаточный уровень рейтинга – это публичная информация, которая может благотворно влиять на продажи. Это некое конкурентное преимущество на рынке. Кроме того, собственникам бизнеса это позволит провести дополнительную независимую оценку и взглянуть на себя со стороны немного. Безусловно, пользоваться этой информацией могут и будут непосредственно потребители, инвесторы, физические лица. И уже со многими банками мы общались. Они готовы, после того, как этот институт будет запущен, учитывать наличие рейтинга того или иного уровня при принятии решений по кредитованию, по кредитным ставкам и так далее. Поэтому, я думаю, все эти вещи много раз окупаемы. Спасибо за внимание.

**МОДЕРАТОР:**

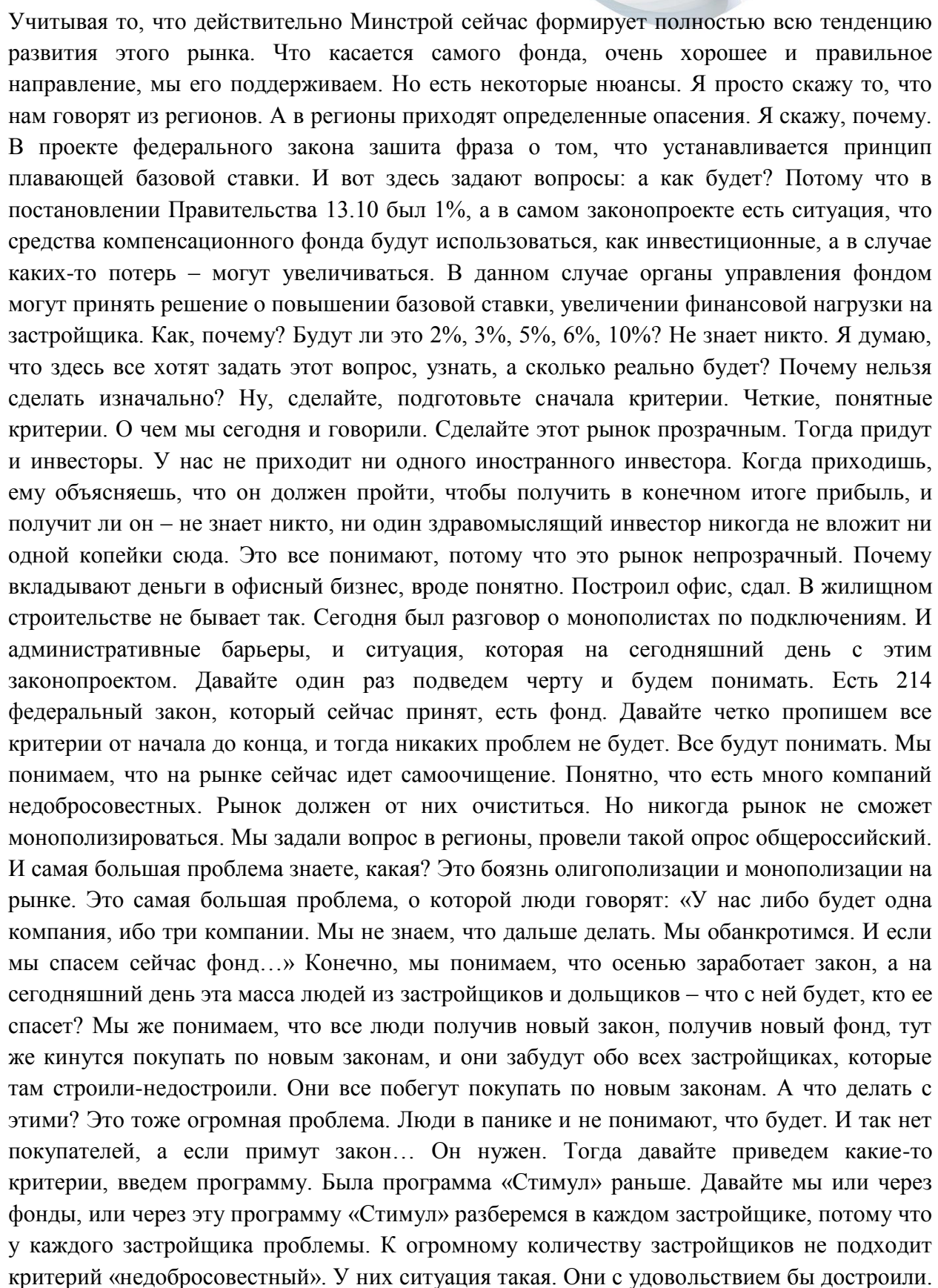
– Спасибо. Я сейчас хочу обратиться к бизнесу, потому что у нас как всегда. Власть нам рассказывает, как все хорошо, а потом выступает бизнес и начинает рассказывать, как все плохо. Поэтому Николай Михайлович Циганов, малому бизнесу насколько будет хорошо от новых поправок к закону о долевом строительстве и нет ли ощущения, что новые требования все-таки выметут с этого рынка малый бизнес?

**ЦИГАНОВ Н.М.:**

– Спасибо. Уважаемые коллеги, добрый день. Если следовать логике презентации Николая Николаевича, застройщики посмотрели и подумали: «Так быстро построишь – скажут, что неликвид. Медленно построишь – скажут, что недостроен. И будет как у Высоцкого: красота – среди бегущих первых нет и отстающих». Поэтому получается, что



надо строить, не выходя никуда. Где-то плюс-минус, сколько получили, столько построили. Мы знаем, какие серьезные изменения были в 2016 году в сфере 214 федерального закона – огромный пакет поправок. И в СРО было изменение, и было введено в Гражданском кодексе изменение по реестру специалистов. И сейчас компенсационный фонд. Сегодня на пленарке было очень ярко сказано Андреем Юрьевичем Молчановым о том, что действительно уже все, сейчас застройщики все приехали и хотят получить хоть какую-то уверенность, что в ближайшее время ничего не поменяется. Или, по крайней мере, если будут какие-то изменения, они хотят понимать, какие будут изменения. Потому что действительно мы понимаем, что инвесторов как не было на рынке жилищного строительства, так и нет. Поэтому мы из этой же презентации видели, что почти 5,5 тысяч застройщиков по всей России – это порядка 70-80% малый и средний бизнес. Крупные группы, конечно, строят 3-5-10 млн в крупных городах, но это не статистика. Статистика – именно регионы. И так как у нас 85 регионов в России, мы знаем мониторинг каждого региона. И могу сказать, что от региона к региону совершенно разная ситуация абсолютно. В одном Ханты-Мансийском округе 600 тысяч квадратных метров построили, и ни одного покупателя. В каком-то другом регионе проблемы с потребительским экстремизмом. В третьем регионе достроить не могут, потому что банки не финансируют. Рынок абсолютно разный. В каждом регионе своя проблема. Я могу сказать даже, что в Московской области в 15-20-километровой зоне одна ситуация, все, что дальше, – совершенно другая ситуация. Тоже в зависимости от покупательского спроса. Сейчас рынок покупателя. Сейчас мы понимаем одну простую вещь – что застройщики уже на этом рынке. Они готовы строить. Банки тоже не понимают, финансировать или не финансировать. Будут покупатели покупать квартиры или нет? Такая ситуация сложилась, которой, наверное, не было никогда. Я 25 лет на этом рынке. Я ни разу не видел такой ситуации. Она достаточно сложная. Мы эти два года все как-то устроились, все как-то живут, но что будет дальше? Все боятся. Понятно, что фонд должен ситуацию исправить. Мы обсуждали вопрос о том, почему кредитные организации, выдавая кредиты застройщикам, должны формировать 100-процентный резерв. А выдавая кредиты аграриям, должны формировать только 20%. Когда мы задаем вопросы Эльвире Набиуллиной, она говорит: «Потому что есть большие риски. Вот создадите фонд, и будет все хорошо». Поэтому мы понимаем, что этот фонд, Ольга Валерьевна, должен внести корректировку на этом рынке. Мы после этого должны выйти с предложением ЦБ снизить критерий риска. Не 4-й категории, а сделать 2-ю категорию. Это действительно позволит рынку как-то вздохнуть. Я не успел, к сожалению, на пленарке сказать, но, может быть, сейчас коснусь здесь. То же самое по ключевой ставке. У нас в Центральном банке 7 ключевых ставок по разной ситуации. Ключевая ставка для малого и среднего бизнеса для корпораций – 6,5. Почему не сделать отдельную ключевую ставку по ипотеке? Сделайте ключевую ставку 6,5% по ипотеке. И тогда все банки, все кредиты – все будет ориентировано на эту ставку. Мы не берем общую ситуацию на рынке, макро-, микроэкономику. Мы берем ситуацию ипотека-спрос-предложение на рынке. Это можно регулировать. Пожалуйста, можно давать. Вы можете то сделать.



Учитывая то, что действительно Минстрой сейчас формирует полностью всю тенденцию развития этого рынка. Что касается самого фонда, очень хорошее и правильное направление, мы его поддерживаем. Но есть некоторые нюансы. Я просто скажу то, что нам говорят из регионов. А в регионы приходят определенные опасения. Я скажу, почему. В проекте федерального закона зашита фраза о том, что устанавливается принцип плавающей базовой ставки. И вот здесь задают вопросы: а как будет? Потому что в постановлении Правительства 13.10 был 1%, а в самом законопроекте есть ситуация, что средства компенсационного фонда будут использоваться, как инвестиционные, а в случае каких-то потерь – могут увеличиваться. В данном случае органы управления фондом могут принять решение о повышении базовой ставки, увеличении финансовой нагрузки на застройщика. Как, почему? Будут ли это 2%, 3%, 5%, 6%, 10%? Не знает никто. Я думаю, что здесь все хотят задать этот вопрос, узнать, а сколько реально будет? Почему нельзя сделать изначально? Ну, сделайте, подготовьте сначала критерии. Четкие, понятные критерии. О чем мы сегодня и говорили. Сделайте этот рынок прозрачным. Тогда придут и инвесторы. У нас не приходит ни одного иностранного инвестора. Когда приходишь, ему объясняешь, что он должен пройти, чтобы получить в конечном итоге прибыль, и получит ли он – не знает никто, ни один здравомыслящий инвестор никогда не вложит ни одной копейки сюда. Это все понимают, потому что это рынок непрозрачный. Почему вкладывают деньги в офисный бизнес, вроде понятно. Построил офис, сдал. В жилищном строительстве не бывает так. Сегодня был разговор о монополистах по подключениям. И административные барьеры, и ситуация, которая на сегодняшний день с этим законопроектом. Давайте один раз подведем черту и будем понимать. Есть 214 федеральный закон, который сейчас принят, есть фонд. Давайте четко пропишем все критерии от начала до конца, и тогда никаких проблем не будет. Все будут понимать. Мы понимаем, что на рынке сейчас идет самоочищение. Понятно, что есть много компаний недобросовестных. Рынок должен от них очиститься. Но никогда рынок не сможет монополизироваться. Мы задали вопрос в регионы, провели такой опрос общероссийский. И самая большая проблема знаете, какая? Это боязнь олигополизации и монополизации на рынке. Это самая большая проблема, о которой люди говорят: «У нас либо будет одна компания, либо три компании. Мы не знаем, что дальше делать. Мы обанкротимся. И если мы спасем сейчас фонд...» Конечно, мы понимаем, что осенью заработает закон, а на сегодняшний день эта масса людей из застройщиков и дольщиков – что с ней будет, кто ее спасет? Мы же понимаем, что все люди получив новый закон, получив новый фонд, тут же кинутся покупать по новым законам, и они забудут обо всех застройщиках, которые там строили-недостроили. Они все побегут покупать по новым законам. А что делать с этими? Это тоже огромная проблема. Люди в панике и не понимают, что будет. И так нет покупателей, а если примут закон... Он нужен. Тогда давайте приведем какие-то критерии, введем программу. Была программа «Стимул» раньше. Давайте мы или через фонды, или через эту программу «Стимул» разберемся в каждом застройщике, потому что у каждого застройщика проблемы. К огромному количеству застройщиков не подходит критерий «недобросовестный». У них ситуация такая. Они с удовольствием бы достроили.

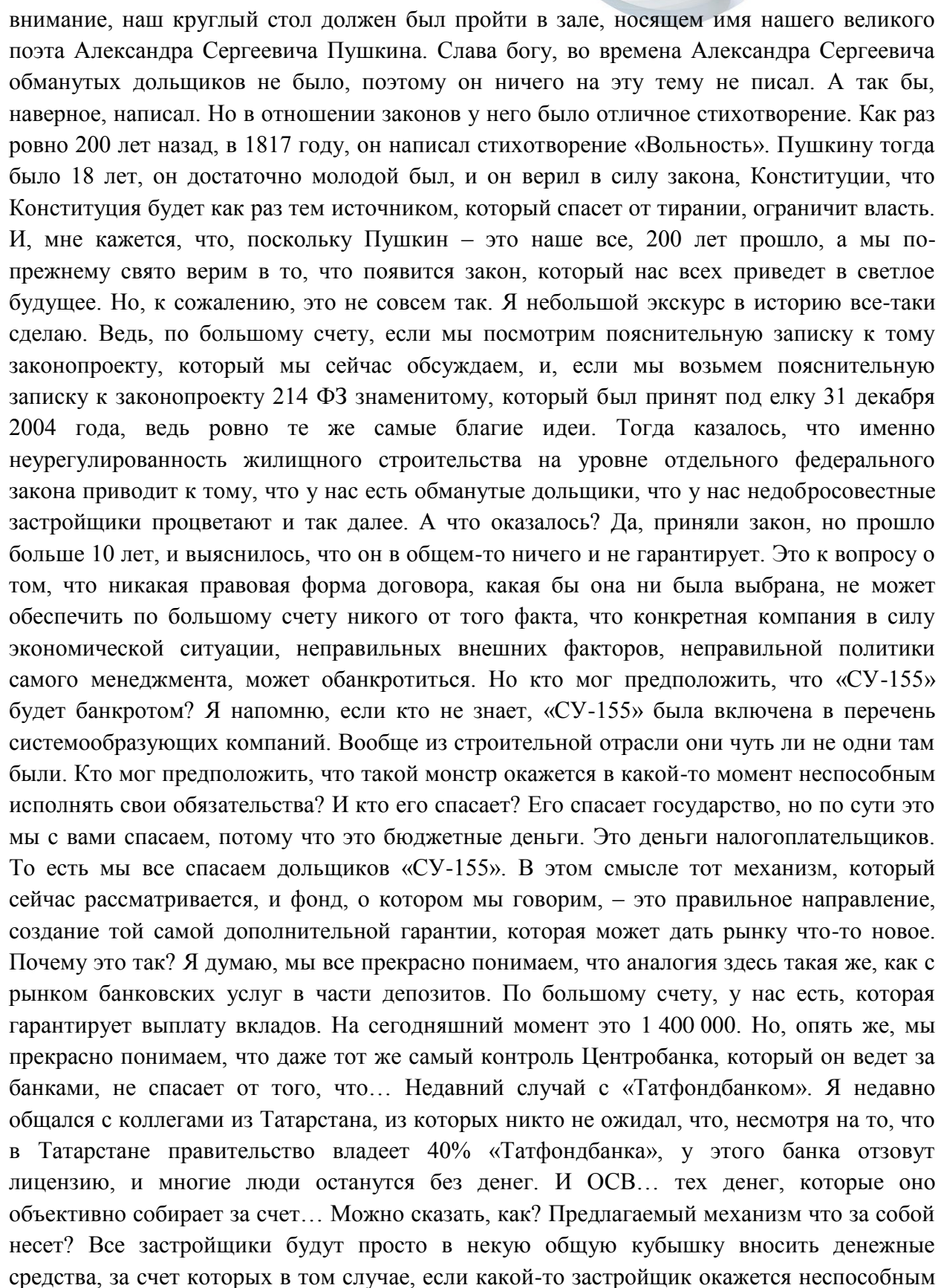
Дайте им дофинансировать эти проекты. Банки не дают, потому что нет продаж. Не дают им финансирования. А достроить они не могут, потому что у них нет собственных средств. Они уже все вложили. И получают обманутые дольщики. Но кто-то же должен помочь. Региональные власти не могут этого сделать. Москва, область – понятно, у них экономическая ситуация другая. Они где-то точно могут помочь. А в регионе этого нет. В регионе цена квадратного метра – 35, себестоимость, и продажа – 36. Там 1000-2000 рублей максимум. Кто зарабатывает 5000, вообще счастливый человек. Эта ситуация региональная. Она никуда не денется. Мы никуда не уйдем от этого. Давайте сделаем водораздел. Этот водораздел – у нас есть фонд, у нас есть новый закон, у нас есть все. А что делать со старым? Давайте примем какие-то критерии. Четкие, понятные критерии. То же самое в фонде. По плавающей ставке, по инвестициям, по вложениям средств, которые будут лишние в фонде, тоже непонятно. Кто будет отвечать? Я сейчас прочитаю даже. В теле закона есть о том, что принимается решение фондом о передаче объекта новому застройщику. Я задаю вопрос, который нам задали из региона: почему на первой стадии не выявить возможности варианта сохранения на рынке добросовестного застройщика и не помочь ему? Почему у него нужно забрать этот объект и отдать новому? Новый лучше сделает? Нет. Новый по-любому повысит свои затраты. Так вы разберитесь. Здесь надо понять четкие критерии. Получилось проблема, выезжает комиссия, четко смотрит. Как с банками сейчас, как делают с Центральным банком. Выезжают в банк и контролируют все его затраты, которые есть и говорят: «Либо отобрать лицензию, либо ты дофинансируешь, либо тебе поможем». То есть вот так должен работать фонд. И все застройщики должны понимать: мы никогда не застрахованы от каких-то глобальных ситуаций, мы не можем влиять на большую геополитику. Мы застройщики, строим дом. Пошла геополитика – нет людей. Нет людей, которые готовы покупать квартиры. Кому ты их продашь? Что ты будешь делать? Перед банком ты должен собственные средства, ты вложил, достроить ты не можешь. Они не виноваты в этом. Виновата общая ситуация. Так надо тогда разобраться. И фонд должен показать рынку, что он действительно может прийти и помочь. Не задуть, не завалить этого застройщика, а помочь ему. И тогда будет доверие рынка к фонду. И наоборот, все будут понимать, что этот фонд не призван монополизировать рынок, не призван убрать всю конкуренцию, а призван, наоборот, помочь, и всегда подставить плечо в любой трудной ситуации. Спасибо.

**МОДЕРАТОР:**

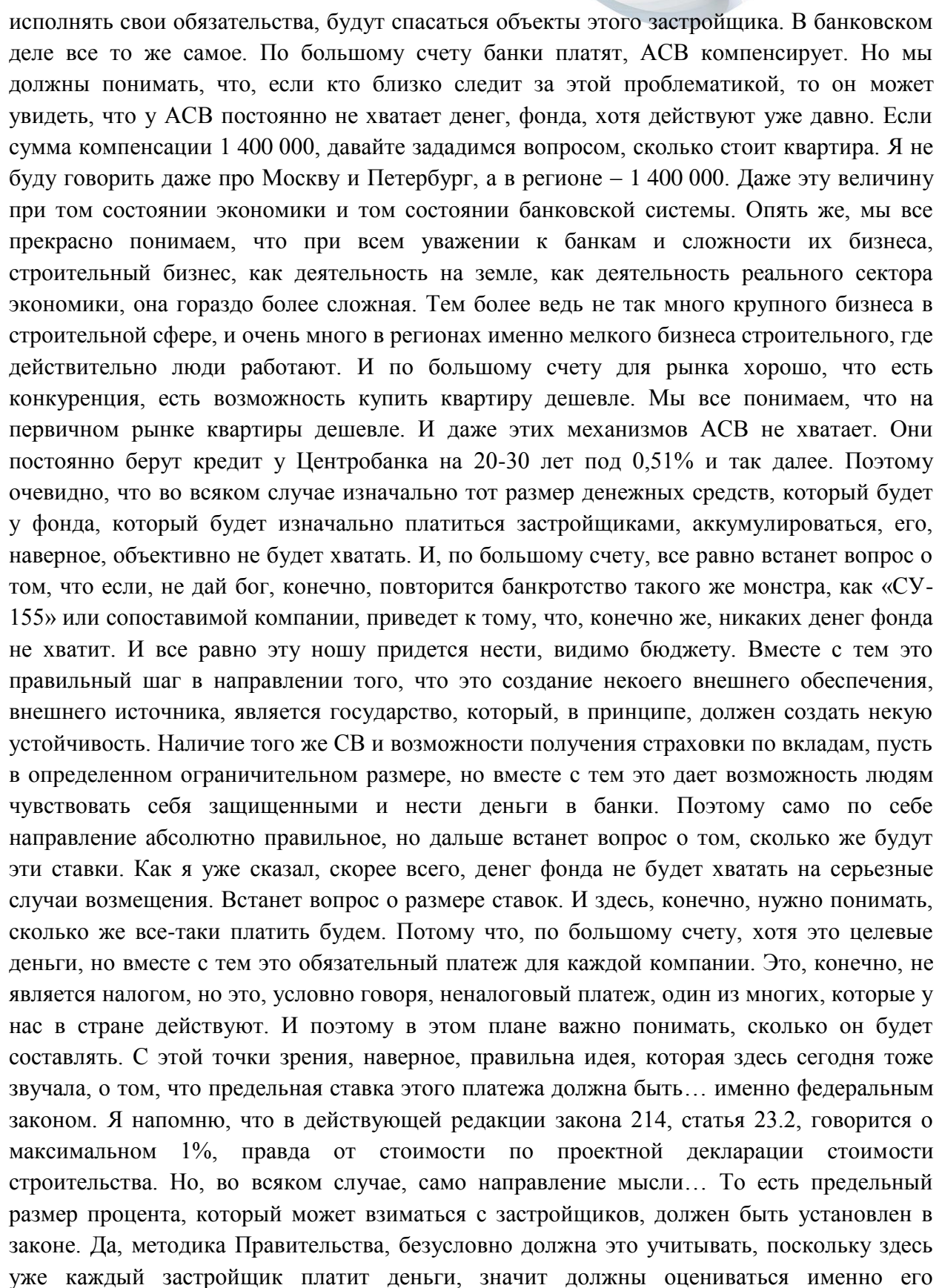
– Спасибо. Я думаю, что развитие этой темы – отношение бизнеса к новому закону и к нововведениям у нас продолжит крупный бизнес. С нами представителью компании «Эталон-Инвест», одного из крупнейших застройщиков Московской области. Ваш взгляд, уважаемый коллега? Все ли вопросы в 214-м решены?

**ДЫКОВ А.А.:**

– Спасибо большое. Добрый день, уважаемые коллеги. Я, наверное, не то что скептически отвечу. Скорее, знаете, что навеяло наше пленарное заседание? Если вы обратили



внимание, наш круглый стол должен был пройти в зале, носящем имя нашего великого поэта Александра Сергеевича Пушкина. Слава богу, во времена Александра Сергеевича обманутых дольщиков не было, поэтому он ничего на эту тему не писал. А так бы, наверное, написал. Но в отношении законов у него было отличное стихотворение. Как раз ровно 200 лет назад, в 1817 году, он написал стихотворение «Вольность». Пушкину тогда было 18 лет, он достаточно молодой был, и он верил в силу закона, Конституции, что Конституция будет как раз тем источником, который спасет от тирании, ограничит власть. И, мне кажется, что, поскольку Пушкин – это наше все, 200 лет прошло, а мы по-прежнему свято верим в то, что появится закон, который нас всех приведет в светлое будущее. Но, к сожалению, это не совсем так. Я небольшой экскурс в историю все-таки сделаю. Ведь, по большому счету, если мы посмотрим пояснительную записку к тому законопроекту, который мы сейчас обсуждаем, и, если мы возьмем пояснительную записку к законопроекту 214 ФЗ знаменитому, который был принят под елку 31 декабря 2004 года, ведь ровно те же самые благие идеи. Тогда казалось, что именно неурегулированность жилищного строительства на уровне отдельного федерального закона приводит к тому, что у нас есть обманутые дольщики, что у нас недобросовестные застройщики процветают и так далее. А что оказалось? Да, приняли закон, но прошло больше 10 лет, и выяснилось, что он в общем-то ничего и не гарантирует. Это к вопросу о том, что никакая правовая форма договора, какая бы она ни была выбрана, не может обеспечить по большому счету никого от того факта, что конкретная компания в силу экономической ситуации, неправильных внешних факторов, неправильной политики самого менеджмента, может обанкротиться. Но кто мог предположить, что «СУ-155» будет банкротом? Я напому, если кто не знает, «СУ-155» была включена в перечень системообразующих компаний. Вообще из строительной отрасли они чуть ли не одни там были. Кто мог предположить, что такой монстр окажется в какой-то момент неспособным исполнять свои обязательства? И кто его спасает? Его спасает государство, но по сути это мы с вами спасаем, потому что это бюджетные деньги. Это деньги налогоплательщиков. То есть мы все спасаем дольщиков «СУ-155». В этом смысле тот механизм, который сейчас рассматривается, и фонд, о котором мы говорим, – это правильное направление, создание той самой дополнительной гарантии, которая может дать рынку что-то новое. Почему это так? Я думаю, мы все прекрасно понимаем, что аналогия здесь такая же, как с рынком банковских услуг в части депозитов. По большому счету, у нас есть, которая гарантирует выплату вкладов. На сегодняшний момент это 1 400 000. Но, опять же, мы прекрасно понимаем, что даже тот же самый контроль Центробанка, который он ведет за банками, не спасает от того, что... Недавний случай с «Татфондбанком». Я недавно общался с коллегами из Татарстана, из которых никто не ожидал, что, несмотря на то, что в Татарстане правительство владеет 40% «Татфондбанка», у этого банка отзовут лицензию, и многие люди останутся без денег. И ОСВ... тех денег, которые оно объективно собирает за счет... Можно сказать, как? Предлагаемый механизм что за собой несет? Все застройщики будут просто в некую общую кубышку вносить денежные средства, за счет которых в том случае, если какой-то застройщик окажется неспособным



исполнять свои обязательства, будут спасаться объекты этого застройщика. В банковском деле все то же самое. По большому счету банки платят, АСВ компенсирует. Но мы должны понимать, что, если кто близко следит за этой проблематикой, то он может увидеть, что у АСВ постоянно не хватает денег, фонда, хотя действуют уже давно. Если сумма компенсации 1 400 000, давайте зададимся вопросом, сколько стоит квартира. Я не буду говорить даже про Москву и Петербург, а в регионе – 1 400 000. Даже эту величину при том состоянии экономики и том состоянии банковской системы. Опять же, мы все прекрасно понимаем, что при всем уважении к банкам и сложности их бизнеса, строительный бизнес, как деятельность на земле, как деятельность реального сектора экономики, она гораздо более сложная. Тем более ведь не так много крупного бизнеса в строительной сфере, и очень много в регионах именно мелкого бизнеса строительного, где действительно люди работают. И по большому счету для рынка хорошо, что есть конкуренция, есть возможность купить квартиру дешевле. Мы все понимаем, что на первичном рынке квартиры дешевле. И даже этих механизмов АСВ не хватает. Они постоянно берут кредит у Центробанка на 20-30 лет под 0,51% и так далее. Поэтому очевидно, что во всяком случае изначально тот размер денежных средств, который будет у фонда, который будет изначально платиться застройщиками, аккумулироваться, его, наверное, объективно не будет хватать. И, по большому счету, все равно встанет вопрос о том, что если, не дай бог, конечно, повторится банкротство такого же монстра, как «СУ-155» или сопоставимой компании, приведет к тому, что, конечно же, никаких денег фонда не хватит. И все равно эту ношу придется нести, видимо бюджету. Вместе с тем это правильный шаг в направлении того, что это создание некоего внешнего обеспечения, внешнего источника, является государство, который, в принципе, должен создать некую устойчивость. Наличие того же СВ и возможности получения страховки по вкладам, пусть в определенном ограничительном размере, но вместе с тем это дает возможность людям чувствовать себя защищенными и нести деньги в банки. Поэтому само по себе направление абсолютно правильное, но дальше встанет вопрос о том, сколько же будут эти ставки. Как я уже сказал, скорее всего, денег фонда не будет хватать на серьезные случаи возмещения. Встанет вопрос о размере ставок. И здесь, конечно, нужно понимать, сколько же все-таки платить будем. Потому что, по большому счету, хотя это целевые деньги, но вместе с тем это обязательный платеж для каждой компании. Это, конечно, не является налогом, но это, условно говоря, неналоговый платеж, один из многих, которые у нас в стране действуют. И поэтому в этом плане важно понимать, сколько он будет составлять. С этой точки зрения, наверное, правильна идея, которая здесь сегодня тоже звучала, о том, что предельная ставка этого платежа должна быть... именно федеральным законом. Я напому, что в действующей редакции закона 214, статья 23.2, говорится о максимальном 1%, правда от стоимости по проектной декларации стоимости строительства. Но, во всяком случае, само направление мысли... То есть предельный размер процента, который может взиматься с застройщиков, должен быть установлен в законе. Да, методика Правительства, безусловно должна это учитывать, поскольку здесь уже каждый застройщик платит деньги, значит должны оцениваться именно его



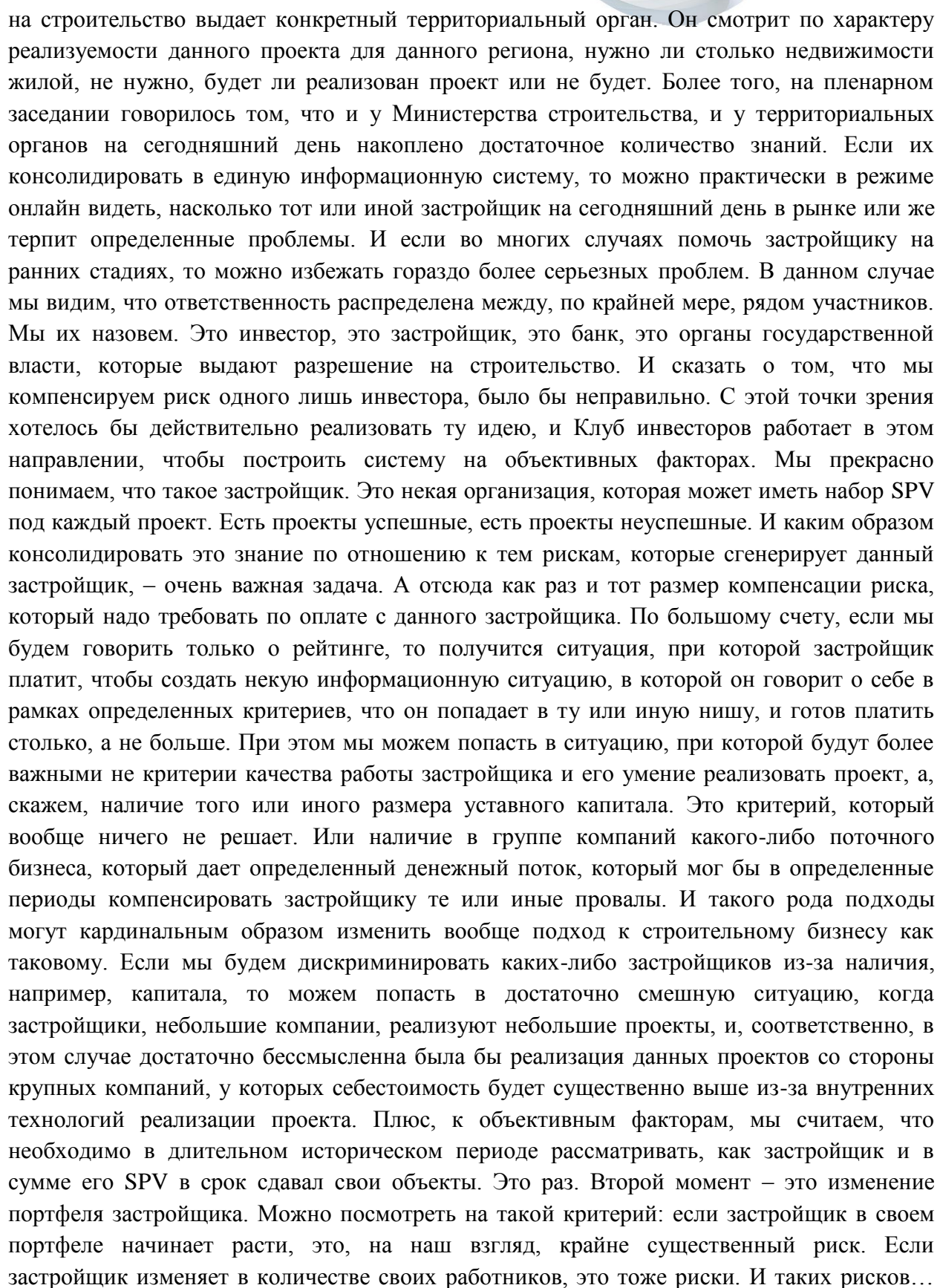
нормативы. Он должен оценивать его финансовое состояние, возможные коэффициенты, которые будут это учитывать. Методика в этом случае – это действительно не уровень закона. Это регулирование на уровне Правительства будет правильным, но предельный размер, если он будет в законе, это будет правильно. И завершая, хотел бы еще процитировать одного из великих русских юристов в отношении определенности закона, почему это правильно: «Индивид, поставленный лицом к лицу с обществом, государством, имеет право требовать, чтобы ему было этим последним точно указано, чего от него хотят, и какие рамки ему ставят. Логически это право на определенность правовых норм есть одно из самых необъемлемых прав человеческой личности. Без него, в сущности, вообще ни о каком праве не может быть и речи». Это сказал Покровский в начале XX века, но это актуально и по сей день. Спасибо.

МОДЕРАТОР:

– Спасибо, Алексей Викторович. Я так понимаю, что одной из главных задач станет даже не пополнение компенсационного фонда, а сохранность компенсационного фонда. Для того, чтобы уберечь средства, нужно понимать на предварительном этапе, если у застройщиков проблемы и у девелоперов, каким образом их выявлять и каким образом их где-то структурировать. Я так понимаю, что у Клуба инвесторов Москвы уже есть на этот счет свое мнение.

КВАЧЕВ Д.А.:

– Да. Уважаемые коллеги. Хотелось бы представить некую точку зрения Клуба инвесторов Москвы, который объединяет крупнейших застройщиков региона. Насколько я понимаю, самый главный вопрос, кто и сколько должен платить, и, по большому счету, за какие риски платить. Мы говорим про 1%. Много это или мало, практика может показать. А вот с точки зрения, нужны ли преференции или, наоборот, дискриминация по отношению к каким-то застройщикам, этот вопрос может стать крайне актуальным. Первое – кто платит? За риски платит инвестор в любом случае. С какой точки зрения и когда, здесь нужно разбираться. С другой стороны, риски, которые компенсируются в данном случае компенсационным фондом, в любом случае, есть ли деньги или нет денег, будут реализованы по отношению к конечному инвестору, к покупателю недвижимости. Соответственно, дальше на эту ситуацию стоит посмотреть с точки зрения объективного характера. Каким образом застройщик попадает на рынок? Николай Николаевич рассказал о рейтингах и системе присвоения его конкретному застройщику. У нас есть один главный фильтр при этом – может работать застройщик на рынке или не может. И если он получил возможность, дальше те риски, которые несет его проект для рынка, разделяет вместе с ним конечный инвестор. И в данном случае оплата по более высокой ставке в компенсационный фонд может быть рассмотрена. Что является более высоким риском и откуда он берется? По большому счету, и банкротство «СУ-155» не являлось какой-то сверхновостью. Трудности компании были известны. Особенно территориально контролирующим органам. С этой точки зрения, мы прекрасно понимаем, что разрешение



на строительство выдает конкретный территориальный орган. Он смотрит по характеру реализуемости данного проекта для данного региона, нужно ли столько недвижимости жилой, не нужно, будет ли реализован проект или не будет. Более того, на пленарном заседании говорилось том, что и у Министерства строительства, и у территориальных органов на сегодняшний день накоплено достаточное количество знаний. Если их консолидировать в единую информационную систему, то можно практически в режиме онлайн видеть, насколько тот или иной застройщик на сегодняшний день в рынке или же терпит определенные проблемы. И если во многих случаях помочь застройщику на ранних стадиях, то можно избежать гораздо более серьезных проблем. В данном случае мы видим, что ответственность распределена между, по крайней мере, рядом участников. Мы их назовем. Это инвестор, это застройщик, это банк, это органы государственной власти, которые выдают разрешение на строительство. И сказать о том, что мы компенсируем риск одного лишь инвестора, было бы неправильно. С этой точки зрения хотелось бы действительно реализовать ту идею, и Клуб инвесторов работает в этом направлении, чтобы построить систему на объективных факторах. Мы прекрасно понимаем, что такое застройщик. Это некая организация, которая может иметь набор SPV под каждый проект. Есть проекты успешные, есть проекты неуспешные. И каким образом консолидировать это знание по отношению к тем рискам, которые сгенерирует данный застройщик, – очень важная задача. А отсюда как раз и тот размер компенсации риска, который надо требовать по оплате с данного застройщика. По большому счету, если мы будем говорить только о рейтинге, то получится ситуация, при которой застройщик платит, чтобы создать некую информационную ситуацию, в которой он говорит о себе в рамках определенных критериев, что он попадает в ту или иную нишу, и готов платить столько, а не больше. При этом мы можем попасть в ситуацию, при которой будут более важными не критерии качества работы застройщика и его умение реализовать проект, а, скажем, наличие того или иного размера уставного капитала. Это критерий, который вообще ничего не решает. Или наличие в группе компаний какого-либо поточного бизнеса, который дает определенный денежный поток, который мог бы в определенные периоды компенсировать застройщику те или иные провалы. И такого рода подходы могут кардинальным образом изменить вообще подход к строительному бизнесу как таковому. Если мы будем дискриминировать каких-либо застройщиков из-за наличия, например, капитала, то можем попасть в достаточно смешную ситуацию, когда застройщики, небольшие компании, реализуют небольшие проекты, и, соответственно, в этом случае достаточно бессмысленна была бы реализация данных проектов со стороны крупных компаний, у которых себестоимость будет существенно выше из-за внутренних технологий реализации проекта. Плюс, к объективным факторам, мы считаем, что необходимо в длительном историческом периоде рассматривать, как застройщик и в сумме его SPV в срок сдавал свои объекты. Это раз. Второй момент – это изменение портфеля застройщика. Можно посмотреть на такой критерий: если застройщик в своем портфеле начинает расти, это, на наш взгляд, крайне существенный риск. Если застройщик изменяет в количестве своих работников, это тоже риски. И таких рисков...

Собственно говоря, информация по этим критериям есть в каждом территориальном органе, контролирующем в рамках 214-ФЗ деятельность застройщика. Собрав данную информацию и предоставив ее инвестору, мы опять же можем достаточно прозрачно сформировать его выбор. То есть если исторически застройщик, реализуя конкретные проекты в их определенных масштабах, делает это качественно, то для инвестора эта информация будет более важной, чем уставной капитал данного застройщика. И потом мы видим, когда на глобальных рынках с высшими рейтингами бумаги проваливались. То есть всегда есть риски самой методологии, которая будет решать не те задачи, которые стоят перед инвестором. И с этой точки зрения, мы считаем, что процесс подготовки самой методологии оценки должен быть максимально открытым. И критерии должны распространяться на все виды и типы компаний, от небольших до глобальных. Есть еще и такое предложение, что принципиально все компании должны платить одну плату за риск, но на определенных этапах она может увеличиваться с возможностью компенсации в дальнейшем. Например, и такой подход возможен. Спасибо.

МОДЕРАТОР:

– Спасибо, Дмитрий Анатольевич. Уважаемые коллеги, может быть, у вас есть вопросы к докладчикам или какие-то свои мнения? Пожалуйста.

*– Подскажите, пожалуйста, кто сможет на этот вопрос ответить. Речь идет об 1% от стоимости, получается, строительства жилого дома, я так понимаю? Каким образом этот 1% будет вноситься? По мере реализации жилого помещения, либо какими-то этапами, либо это будет разовый платеж? Как это все предполагается?*

*– Уважаемые коллеги, в законопроекте речь идет о проценте от стоимости договора участия в долевом строительстве.*

*– Я так понимаю, у нас на сегодняшний день в рамках действующей нормативной базы предполагается от стоимости строительства, т предполагается все-таки изменить, и будет именно перед заключением договора долевого участия проплачиваться 1% от суммы сделки? И с учетом этой проплаты, с учетом между Росреестром и фондом будет уже после этого регистрироваться договор. Такая схема предполагается?*

*– Законопроектом предусматриваются следующие механизмы сделки. Изначально застройщик идет в контролирующий орган за получением заключения о соответствии его как застройщика его проектной декларации нормам законодательства о долевом строительстве. При получении положительного заключения данное заключение направляется в Росреестр, застройщик получает право на привлечение денежных средств граждан. А подписывается договор, в котором определяется сумма сделки фондом. В фонд направляется установленный процент от договора. Как я сказала, на переходный период планируется установить 1%. А в дальнейшем зависит от методики,*

*утвержденной Правительством. В органы Росреестра подается папка на регистрацию. Органы Росреестра запрашивают у фонда подтверждение факта оплаты по данному договору. При наличии всех документов происходит регистрация сделки. После этого застройщик получает право на привлечение денежных средств.*

*– Спасибо. Еще можно один маленький вопрос по этой же теме? Подскажите, условно переходный период времени сколько займет, по вашим ожиданиям? 2 месяца, 3 месяца, полгода, год?*

*– Давайте говорить пока не об ожиданиях, а о тех сроках, в которые будет проходить рассмотрение законопроекта. То есть сейчас конкретную дату, я думаю, вам вряд ли кто назовет.*

*– Спасибо, Чекушкин Сергей, Чувашская Республика. У меня больше крик души. В дополнение ко всему это то, что было на пленарном заседании. Хотелось бы отметить, что в 2014 году в этом же зале, когда Министерство строительства сформировалось, была классная презентация Кирилла Холопика о снижении альтернативных барьеров в строительстве. И после этого, к сожалению, Минстрой и многие регулятивные органы, вместо помощи застройщикам, начали увеличивать уставной фонд, страхование проводить и так далее. Нам кажется, что, чтобы избежать обманутых дольщиков, самое лучшее – это помочь застройщикам. Не создавать какие-то санкции, меры принудительные, увеличивая их затраты, а помочь дольщикам достроить, выполнить свои обязательства. Было бы замечательно, если бы Министерство строительства обратило внимание, и после создания компенсационного фонда свой вектор направило именно на помощь застройщикам, а не на их контроль и на их учет. Вот такое пожелание.*

*– Конкретные предложения есть какие-то?*

**МОДЕРАТОР:**

*– Я думаю, коллеги, если есть какие-то конкретные предложения, после окончания нашего круглого стола вполне можно подойти к спикерам и обменяться.*

*– Я в продолжение темы. А при расторжении деньги будут возвращаться обратно?*

**КОРНИЕНКО О.В.:**

*– Ответьте мне на встречный вопрос: что сейчас происходит при расторжении со страхованием?*

*– Возврат.*

КОРНИЕНКО О.В.:

– Соответственно, если вы внимательно посмотрите законопроект, вы увидите, что там внедряется механизм номинального счета. Я полагаю, когда вы внимательно его изучите, вы получите ответ на ваш вопрос.

– *Подскажите, пожалуйста, как выйти из ситуации. У нас на сегодняшний момент Росреестр при регистрации первого договора, который уже по новому законодательству должен регистрироваться, спрашивает оплату и в страхование гражданской ответственности и оплату фонда. И мы не знаем, что с этим делать.*

КОРНИЕНКО О.В.:

– А вы не пытались Росреестру показать их 218 Федеральный закон и попросить их указать в перечне документов, который надлежит представлять на регистрацию в подтверждение факта оплаты в фонд?

– *На сегодняшний момент мы не можем.*

КОРНИЕНКО О.В.:

– Давайте будем все-таки профессионалами. Давайте говорить о том, что мы работаем по тому законодательству, которое есть на сегодняшний день. И на сегодняшний день для регистрации договора долевого участия в строительстве необходимы те документы, которые предусмотрены законом о регистрации, и никакие иные. То есть мы полагаем, что это неправомерное требование – предоставлять те документы, которые не предусмотрены действующим федеральным законом.

– *Я поддержку этот вопрос. Потому что только к нам запросы из регионов приходит. Причем могу сказать так, тенденция очень проста. Если хочется выжить всех застройщиков или кого-то из застройщиков, они просто говорят: «Вот когда принесете 1% из фонда...» Мы говорили: «Никита Евгеньевич, дайте какое-то разъяснительное письмо из Минстроя, что, пока не будет принят федеральный закон, оплата идет согласно старым законам – только в Росреестр, ни в какой компенсационный фонд, страхование ответственности, как и положено, и идут регистрации». То есть эта проблема есть, и запросов десять мы точно получили. Может быть, действительно получить какое-то письмо-разъяснение для всех, повесить его на сайте?*

МОДЕРАТОР:

– Спасибо, уважаемые коллеги. Вопрос из той части зала. Можно микрофон?

– *...более точный механизм приостановления деятельности застройщика в части привлечения средств по договорам долевого участия со стороны контролирующих органов. Будет ли это являться направлением со стороны органов надзора и*

*Министерства, реестра? И второе – об ответственности контролирующих органов и выдаче заключения о соответствии застройщика новым характеристикам. Какая предполагается ответственность со стороны контролирующих органов и органов Правительства и региональных?*

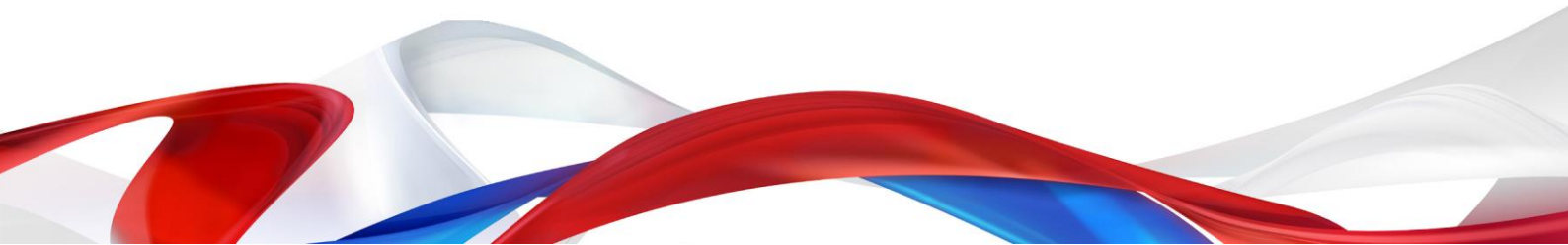
КОРНИЕНКО О.В.:


– Начнем со второго вопроса. Когда мы говорим об ответственности региональных органов власти, мы с вами прежде всего имеем ту ситуацию, которая уже возникла, когда у нас появились обманутые дольщики периода, предваряющего страхование, и которые появились уже в период страхования. Контролирующие органы зачастую говорят о том, что мы готовы были приостановить беспредел. Но с учетом судебных процедур, с учетом того, что от момента подачи заявления о приостановлении деятельности застройщика до вынесения судебного акта проходит не менее шести месяцев, у нас руки были связаны. Мы это учли. Но при этом мы предусмотрели механизм, когда действия контролирующего органа безусловно могут быть обжалованы. Да, мы предусмотрели механизм, но в том законопроекте, который на сегодняшний день внесен, мы предусмотрели механизм уведомления органов Росреестра о необходимости приостановления регистрации сделок. И безусловно, мы с вами понимаем, что, если строительная организация не исполняет предписания, мы сохранили механизм предписания, как способа государственного принуждения к нарушителю законодательства. И, соответственно, орган Росреестра обязан приостанавливать либо даже отказывать в регистрации до момента устранения нарушений законодательства. Мы также предусмотрели обратный механизм, который позволяет в случае, если строительная организация заинтересована в возобновлении своей деятельности по финансированию объекта за счет средств населению, они вправе досрочно исполнить предписание, устранить те нарушения, которые были выявлены, и контролирующий орган обязан в очень короткие сроки рассмотреть данные документы, которые были представлены, и снять данную меру государственного принуждения. И сроки там для всех структур. Мы прекрасно понимаем, что это очень серьезный инструмент, очень серьезное оружие. мы прекрасно понимаем, что необходимо избежать произвола со стороны в том числе контролирующих органов. Точно также, как и беспредела со стороны строительных организаций. Таким образом мы полагаем, что возможность обжалования и оспаривания позволит установить определенный баланс интересов. В том же, что касается того, какую ответственность будут нести контролирующий орган, это заключение о соответствии застройщика, точно так же, как предписание о приостановлении деятельности, очень логично вписывается в механизмы, которые на сегодняшний день предусмотрены кодексом административного судопроизводства. Соответственно застройщик, в отношении которого были применены неправомерные действия, получает право не просто отменить в судебном порядке, но еще и взыскать с соответствующего органа как репутационный ущерб, так и упущенную выгоду. И мы же с вами понимаем, что ответственность будет нести бюджет субъекта, что в то же время может способствовать защите прав граждан, участников строительства.



МОДЕРАТОР:

– Большое спасибо, уважаемые коллеги. На этом наш круглый стол закончен. Я думаю, что в частной дискуссии можно задать нашим спикерам другие вопросы. Спасибо большое.





**Круглый стол: «Реализация проектов комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий после принятия Федерального закона № 373-ФЗ. Предоставление федеральных земельных участков для увеличения объёмов жилищного строительства»**

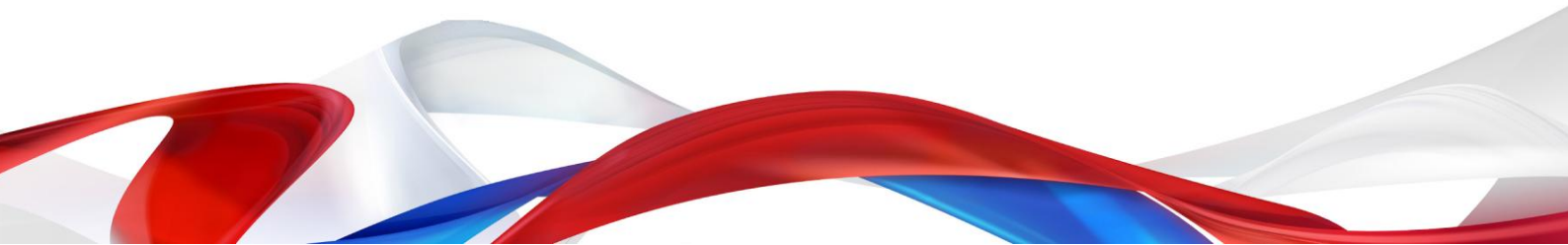
**МОДЕРАТОР:** Самборская Оксана, руководитель рубрики «Архитектура» Строительной газеты

**СПИКЕРЫ:**

- Бачурина Светлана Самуиловна, Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству;
- Глушков Антон Николаевич, Вице-президент НОСТРОЙ;
- Заливухин Илья Вячеславович, Вице-президент Союза Московских Архитекторов, Член правления Союза Архитекторов России;
- Соловьева Елена Олеговна, Заместитель председателя Правления Ассоциации инвесторов Москвы;
- Авилова Алла Александровна, Заместитель директора по правовым вопросам Института Генплана Москвы;
- Якубовский Александр Владимирович, коммерческий директор «Байкало-Амурская строительная компания».

**МОДЕРАТОР:**

– В июле 2016 года был принят 373-й Федеральный закон, который позволяет вовлекать по инициативе органов местного самоуправления неэффективно используемые застроенные земли. Сейчас идет активная работа по привлечению этих земель в работу проекта «Ипотека и арендное жилье». И по данным Минстроя у нас уже сформирован список первоочередных земель в 66-ти субъектах Российской Федерации. Этот список насчитывает 1 137 земельных участков с предполагаемой площадью территории около 240 тысяч гектаров. По данным того же Минстроя, что мы сейчас слышали на пленарном заседании, предполагаемая площадь объектов капитального строительства, которые могут быть возведены на этих землях, более 83,5 миллионов квадратных метров. Большинство этих объектов капитального строительства, как предполагается, будут жилыми объектами. Задача, в общем-то, у Минстроя понятная, но, как в работе с любым, особенно молодым законом, все-таки требуются некие разъяснения по его правоприменению и

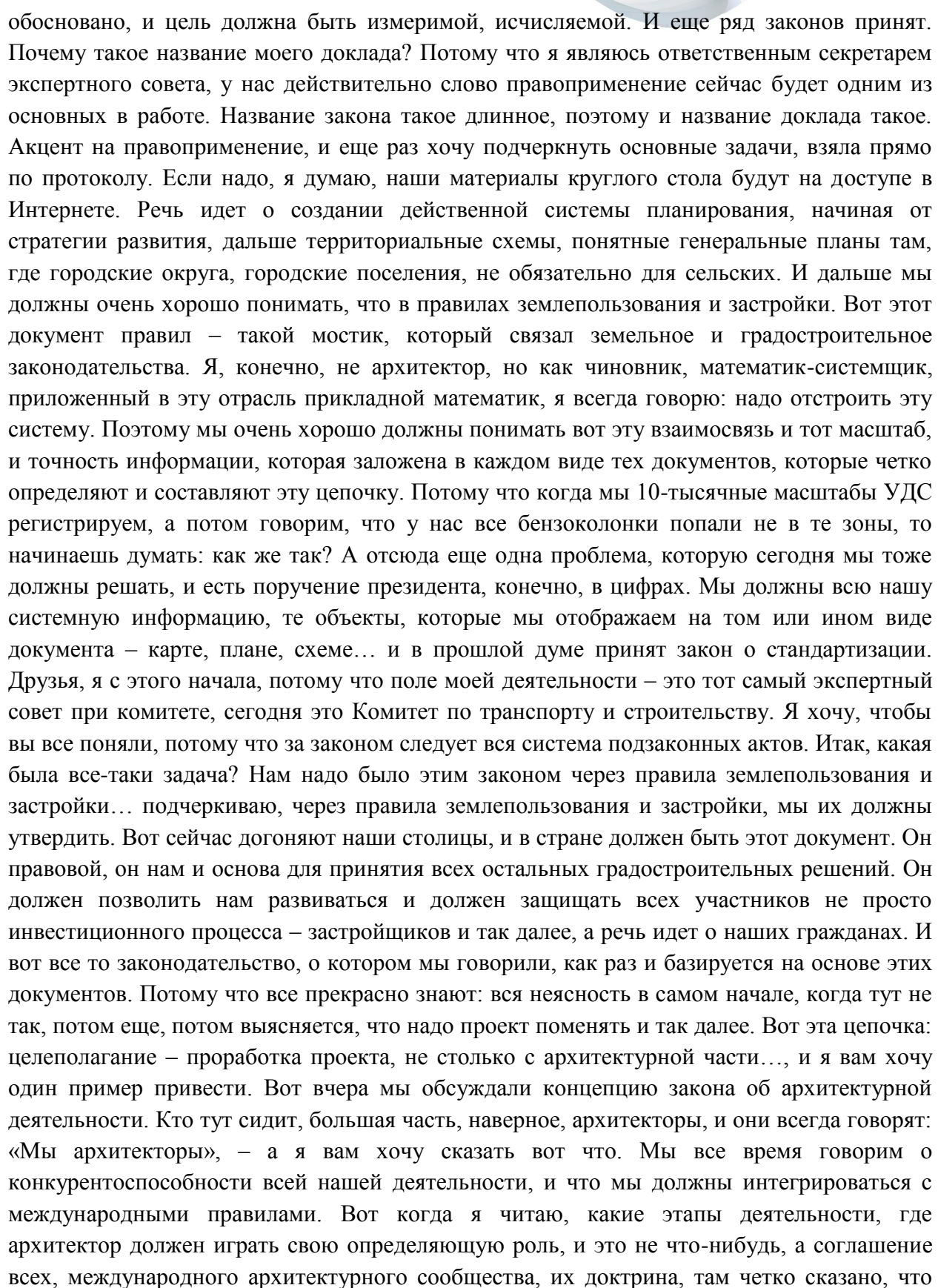





регулированию, часть которых, я надеюсь, мы сегодня обсудим, и что-то у нас прояснится. И в связи с этим я передаю слово Светлане Бачуриной – ответственному секретарю Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству. Она расскажет нам о правоприменении федерального закона.

**БАЧУРИНА С.С.:**

– Во-первых, я всех хочу поприветствовать, думаю, что все очень интересно восприняли нашу пленарную часть и то, что такие совещания именно с участием регионов, Минстрой и наше Национальное объединение строителей и проектировщиков, изыскателей – мостик между профессиональным предпринимательским сообществом и органами власти. Вот это саморегулирование, конечно, нам нужно, чтоб оно было качественным и эффективным. И когда мы говорим: «Законы», – то сегодня несколько раз говорилось: закон законом, но важно правоприменение. И сегодняшняя Дума, Дума этого созыва, мы четко должны были почувствовать, что работа созыва прошлой Думы закончилась на том, первое, чтобы госсовет был посвящен именно нашей отрасли, не отрасли строймонтажа, а градостроительству. Прямо отдельно было поручено, были даны конкретные поручения в адрес того, что мы должны комплексно, устойчиво развиваться, изучая, понимая, на каких трендах отраслевого экономического развития та или иная территория должна себя чувствовать уверенно и дать все те необходимые блага для своих граждан. Вот такой подход – это удивительно, вот можно выполнить поручение, а можно взвесить и понять, и сегодня министр как раз об этом сказал. Извините, в блоке практически 10 законов, чтобы их принять блоком, после поручения президента в мае прошел совет, с февраля мы все его готовили. Я только одно могу сказать: конечно, принципы в этих законах прозвучали, а вот то самое правоприменение сегодня – это вопрос вопросов. И второй момент, который надо отметить из нашего пленарного заседания. Обратите внимание, продажа продаж, но вопрос востребования с позиций: для кого мы здесь строим, кто будущий пользователь, что ему нужно? Вот эти малогабаритные, может быть, для какой-то категории нужны, но нужны и другие классы жилья, и квартирография определенная. И жилой дом сегодня – сложный технологический объект, потому что он должен быть комфортным и так далее. Вообще, он не должен быть оторван от определенной среды со всеми услугами. Когда принимался 373-й ФЗ, если честно, это был такой конгломерат из двух законопроектов, которые шли с разных сторон. С одной стороны, у нас есть дорожная карта и поручение, что земля как ресурс должна эффективно использоваться, с другой стороны, мы говорим о комплексном благоприятном развитии, поддержке экономики, импортозамещении и многом другом. Короче говоря, когда этот закон нарождался, он нарождался еще из того проекта документа, который готовился Минрегионом. Мы 7 лет его готовили, отработывали и приняли закон о стратегическом планировании, когда, наконец-то, в основу всего легло целеполагание. Вообще, тут принципы проектного управления тоже подошли, и в октябре правительство принимает ряд документов и понимает: все, что мы делаем, должно определяться конкретной целью, каким-то образом правильно

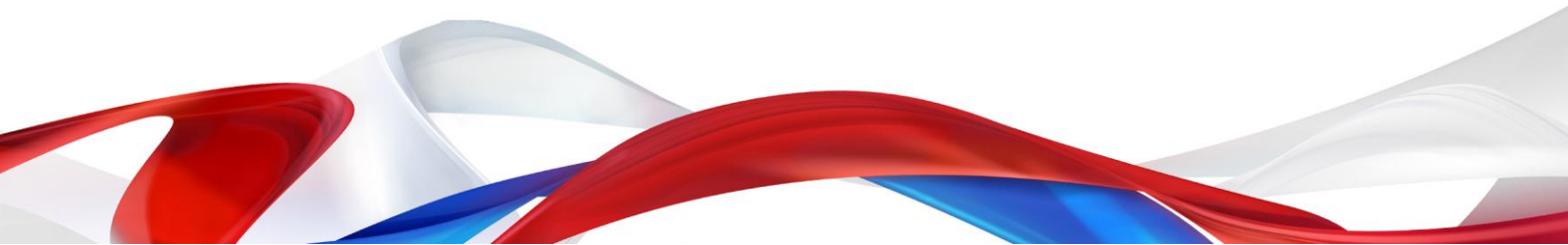



обосновано, и цель должна быть измеримой, исчисляемой. И еще ряд законов принят. Почему такое название моего доклада? Потому что я являюсь ответственным секретарем экспертного совета, у нас действительно слово правоприменение сейчас будет одним из основных в работе. Название закона такое длинное, поэтому и название доклада такое. Акцент на правоприменение, и еще раз хочу подчеркнуть основные задачи, взяла прямо по протоколу. Если надо, я думаю, наши материалы круглого стола будут на доступе в Интернете. Речь идет о создании действенной системы планирования, начиная от стратегии развития, дальше территориальные схемы, понятные генеральные планы там, где городские округа, городские поселения, не обязательно для сельских. И дальше мы должны очень хорошо понимать, что в правилах землепользования и застройки. Вот этот документ правил – такой мостик, который связал земельное и градостроительное законодательства. Я, конечно, не архитектор, но как чиновник, математик-системщик, приложенный в эту отрасль прикладной математик, я всегда говорю: надо отстроить эту систему. Поэтому мы очень хорошо должны понимать вот эту взаимосвязь и тот масштаб, и точность информации, которая заложена в каждом виде тех документов, которые четко определяют и составляют эту цепочку. Потому что когда мы 10-тысячные масштабы УДС регистрируем, а потом говорим, что у нас все бензоколонки попали не в те зоны, то начинаешь думать: как же так? А отсюда еще одна проблема, которую сегодня мы тоже должны решать, и есть поручение президента, конечно, в цифрах. Мы должны всю нашу системную информацию, те объекты, которые мы отображаем на том или ином виде документа – карте, плане, схеме... и в прошлой думе принят закон о стандартизации. Друзья, я с этого начала, потому что поле моей деятельности – это тот самый экспертный совет при комитете, сегодня это Комитет по транспорту и строительству. Я хочу, чтобы вы все поняли, потому что за законом следует вся система подзаконных актов. Итак, какая была все-таки задача? Нам надо было этим законом через правила землепользования и застройки... подчеркиваю, через правила землепользования и застройки, мы их должны утвердить. Вот сейчас догоняют наши столицы, и в стране должен быть этот документ. Он правовой, он нам и основа для принятия всех остальных градостроительных решений. Он должен позволить нам развиваться и должен защищать всех участников не просто инвестиционного процесса – застройщиков и так далее, а речь идет о наших гражданах. И вот все то законодательство, о котором мы говорили, как раз и базируется на основе этих документов. Потому что все прекрасно знают: вся неясность в самом начале, когда тут не так, потом еще, потом выясняется, что надо проект поменять и так далее. Вот эта цепочка: целеполагание – проработка проекта, не столько с архитектурной части..., и я вам хочу один пример привести. Вот вчера мы обсуждали концепцию закона об архитектурной деятельности. Кто тут сидит, большая часть, наверное, архитекторы, и они всегда говорят: «Мы архитекторы», – а я вам хочу сказать вот что. Мы все время говорим о конкурентоспособности всей нашей деятельности, и что мы должны интегрироваться с международными правилами. Вот когда я читаю, какие этапы деятельности, где архитектор должен играть свою определяющую роль, и это не что-нибудь, а соглашение всех, международного архитектурного сообщества, их доктрина, там четко сказано, что



обычно архитекторы предоставляют профессиональные услуги по семи основным направлениям, существенным для создания градостроительной среды. Поэтому никакой отдельный дом архитектор не проектирует, а мы с вами среду. И все эти 7 направлений, там четко начинается: проект, управление, оценка состояния, проведение исследований, контроль. И только 4-я позиция – проектирование. Когда мы эту ось нарисуем, мы очень хорошо должны понимать, почему так важен этот 373-й закон. Потому что через правила землепользования и застройки мы должны соответствовать генеральным планам поселений и городских округов, установленным нормативами градостроительного проектирования. Мы в прошлом созыве ввели понятие до конца, законодательно градостроительные нормативы. Мы тоже должны понимать, что это за инструмент и институт. Обеспечивать условия для устойчивого развития муниципальных образований, сохранение окружающей среды, объектов культурного наследия. Содействовать привлечению инвестиций путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Вот я это специально вслух прочитала, чтобы не ошибиться, это то самое назначение, основная задача 373-го ФЗ. И дальше эксперты обсуждают закон и понимают, что уже сегодня подготовлен один, почти внесен, то есть вносятся законопроекты, которые затрагивают этот закон. А затрагивают те самые объекты, которыми оперирует этот закон.

Что здесь очень важно? На самом деле сегодня в градостроительном кодексе 5 институтов введено, и наши ученые об этом говорят, статьи есть. Статью Трутнева вы знаете, уважаемого нашего ученого, который очень четко говорит, что есть институт развития застроенных территорий – статья 46.1-46.3, институт комплексного освоения территорий, институт освоения территорий в целях строительства жилья экономического класса, комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей земельных участков, комплексное развитие территорий по инициативе органа местного самоуправления. Потому что это задача, как сегодня по закону о стратегическом планировании, государственная программа или федеральная целевая. Ну уж я молчу про закон о бюджетировании: копейки не потратить, если нет в программе. Вот это все вместе мы должны воспринимать как единую систему. И поэтому, понимая, что есть эти 5 институтов, мы очень хорошо должны понимать, как они работают. Это все и есть отработка правоприменения этих институтов. Я понимаю, что вы сейчас будете по этим пунктам задавать вопросы, но для информации очень хочу еще донести вот что. Вот этот вид деятельности, подчеркиваю, 373-й ввел вид деятельности, который начинается как раз с планирования территорий. И дальше все зависит от того, как будут заключены договора, и что даст первый шаг разработки проекта планировки. Мы проговорили 5 вариантов. Дальше он включает этот вид деятельности: и разработку архитектурно-строительного проекта, и его реализацию, то есть вот этот полный цикл. Потому что мы отвечаем за реализацию той самой градостроительной документации, которая будет принята и отработана с графиками, со всем тем, что хорошо в законе прописано. Поэтому на сегодня очень важно, что в Думе вносится очень интересный закон по Москве о комплексе



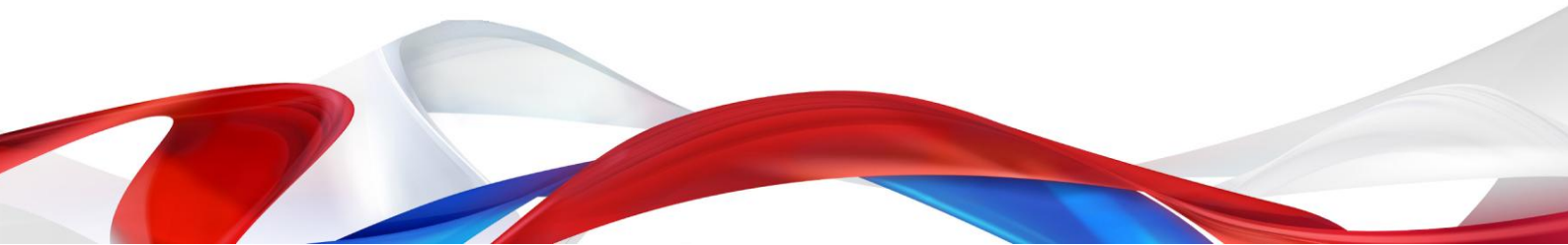


сносимых пятиэтажных серий, кто говорит – о реновации жилищного фонда. Но вот сейчас будет развитие этих институтов еще в эту сторону. Дальше, очень важно, что внесен закон, который приводит в соответствие программы комплексного развития с генеральными планами. И это сегодня очень важно, и вы сегодня слушали, что да, удорожается жилье, если взвесить те средства, которые сегодня выделяются на инженерно-транспортную инфраструктуру и начнут работать, если наши монопольные сетевики вовремя не включатся. А это тоже целая цепочка и система взаимодействия, отношений.

Еще один законопроект о развитии института общественных слушаний, который и для земли, и для градостроительной функции, как развитие уже одного. А то у нас в земельном кодексе общественные обсуждения, а здесь у нас публичные слушания. А на самом деле градостроительный объект – это, конечно, выделенный земельный участок с правовыми... а мы еще будем говорить, все-таки мы в территориальных зонах работаем. И вы знаете, что у нас в земельном кодексе есть понятие территориальной зоны как объекта землеустройства, а в градостроительном кодексе территориальная зона как объект, в рамках которого мы осуществляем градостроительную деятельность в соответствии с нормативами и так далее. Вот тут спор идет у нас, очень многие задают вопрос, что там можно, что нельзя, если отдельно, тоже можно говорить.

Еще один законопроект, который сегодня внесен, и он очень важный, вернее, он уже почти подготовлен, он в Правительстве, – это не просто применение проектной документации для повторного использования. Я сейчас не хочу, чтобы мы эту тему дальше двигали, но он содержит очень важные вещи, которые связаны с созданием систем информационного сопровождения обеспечения градостроительной деятельности. Сегодня Минэкономразвития нам подогнал пространственные данные, регионы отвечают за создание фондов пространственных данных. Мы с вами до конца не решили вопрос по фондам инженерных изысканий, которые уже как бы в ИСОГД – в информационной системе обеспечения град. деятельности, которые на муниципальном уровне. И сегодня все понимают, что такие системы, которые уже сверху вниз, но на основе информационного инжиниринга в состоянии обеспечивать эффективные, качественные решения наших с вами задач, все-таки на региональном уровне, конечно же, с помощью и взаимодействием с федеральным уровнем. Вот я хотела сказать про эти законопроекты.

И последнее. Мы писали, что хотели бы, чтобы Минстрой ускорил выпуск подзаконных актов и проект постановления об установлении видов инженерных изысканий, проект приказа Минстроя об установлении видов элементов планировочной структуры и проект приказа Минстроя об установлении случаев подготовки требований к схеме вертикальной планировки. Если тут специалисты сидят, все очень хорошо понимают, что сегодня требуется стандартизация, а это значит описание процесса разработки такого документа и тех требований, к которым он должен быть представлен и структурирован в электронном виде. Не просто электронное письмо с двумя ЭЦП, это все мы умеем делать, а сейчас речь идет о структурировании правильной нормативной базы. О порядке установления отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых земельными



объектами. И самое главное – проект приказа об утверждении формы градостроительного плана земельного участка. Вы извините, заняла время, но это результат не мой, это то, что отработала экспертная группа. Очень важно, сегодня произошел нонсенс: вот этот закон позволил в регионах не выдавать разрешение на строительство, знаете, в каком случае? Когда наш надзорный орган проверяет, насколько соответствует проектная документация ГПЗУ. Линейкой померили и говорят: «На масштабе в ПЗЗ на 800 метров или на 80 метров не совпадает. Ребята, извините, не можем дать». У меня уже такая подборка, где обращаются с этими вопросами, а это очень яркий пример. От неотработки всей той правоприменительной нормативной технической документации – как измерять, что с чем сравнивать... чтобы мы не работали на глаз и не по линейке. Наверное, я в общем, как могла, рассказала, готова отвечать на вопросы. И если кого-то волнуют номера законопроектов, я уверена, что материалы будут на сайте, все они у меня есть, все прочитаете. Спасибо.


МОДЕРАТОР:

– Большое спасибо. Сейчас мы послушаем региональные практики, а потом перейдем к общеархитектурным вопросам. Передаю слово Антону Николаевичу Глушкову – вице-президенту «НОСТРОЙ», который нам расскажет про развитие застроенных территорий в Красноярске. Это будет первая региональная практика, а вторая будет иркутская.

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Добрый день, уважаемые коллеги. Хотел бы начать в продолжение слов Светланы Самуиловны о системе гармонизации действующего законодательства. Действительно, за последнее время в рамках изменений градостроительного кодекса, различных подзаконных актов появилось достаточно большое количество информации, которая содержится на разных носителях, в разных органах государственной власти. Постоянно суть этих документов меняется, и достаточно сложно приспособиться и быть нацеленным на какие-то принципиально стратегические моменты развития внутри региона. Я думаю, что среда здесь подготовленная, мы, в общем-то, по-прежнему в разработке градостроительной документации руководствуемся документом 1989 года рождения. То есть это СП, который перешел со СНиПа, и принципиально он отражает ту социалистическую практику, о чем опять же Светлана Самуиловна сказала, элементы планировочной структуры. Мы до сих пор руководствуемся радиусами доступности, плотностью населения, наличием вот этого социального набора объектов, которые должны входить в эту планировочную единицу, исходя из этого документа. Но мы все прекрасно понимаем, что практически неразграниченных земель, по крайней мере, в муниципальных рамках, их уже не осталось. И фактически весь оборот земельных участков идет на рыночной основе с переходом в рамках гражданского законодательства. Возникает вопрос: если мы руководствуемся такими же нормативами, которые есть у нас в основных документах, то, наверное, кто-то должен выполнять те функции, которые заложены в социальной, транспортной, инженерной инфраструктуре, которая заложена

этимися основными документами? И функции эти никто с муниципалитета не снимал. И на протяжении последних трех лет идет различный поиск механизмов, которые бы позволили... мы понимаем, что бюджеты, особенно муниципальные, все либо дотационные, либо убыточные, но они не в состоянии взять ту нагрузку, которая бы соответствовала последним 5-6 годам развития строительного комплекса, объемного жилищного строительства, и каким-то образом довести это до соответствия. Поэтому на протяжении последних 3-4 лет появляются различные формы, или новеллы градостроительного законодательства. По большому счету их было две, о чем уже было сказано, сейчас появилась еще одна. Первая у нас появилась ДРЗТ, логика этой новеллы была в одном: как помочь застройщику за меньшие деньги расселить объект, если там присутствуют объекты муниципальной инфраструктуры? За практики всех регионов говорить не буду, но мы понимаем, что на сегодня эта программа не очень эффективно работает по двум основным критериям. Первый – действует федеральная программа сноса ветхого аварийного жилья, где выделяются денежные средства на расселение из аварийных домов. И поэтому органы местного самоуправления в первую очередь рассчитывают на привлечение денежных средств из федерального бюджета, нежели каким-то образом на стимулирование того, чтобы участвовать в подобной программе. Ну и второй момент – на практике, от субъекта к субъекту она опять же различается, но получается, что программа приватизации у нас постоянно продлевается, и даже в ветхих аварийных домах объем приватизированного фонда превышает более 50%. То есть застройщик не очень охотно соглашается на подобные формы реализации и участия в освоении земельного участка, понимая, что более 50% рисков он оставляет на себе. Обязательства у него появляются, а вопрос выкупа частной собственности, расприватизации или каких-то других форм – это, в общем-то, риск, который просчитать достаточно сложно. Возвращаясь к практике Красноярского края, я могу констатировать, что фактически ДРЗТ превратилось в форму продажи права сноса тех или иных объектов. То есть фактически, когда застройщик заходит на этот объект, преференции и та экономическая выгода, которая есть, она сводится практически к нулю. Следующей формой у нас было предложение об отдельном режиме формирования земельных участков для жилья экономического класса. Соответственно, тоже было достаточно свежее, активно поддерживаемое застройщиками предложение, но по факту у нас в 66-ти субъектах Российской Федерации эту функцию взяли на себя региональные фонды Агентства ипотечного кредитования. Они получили эти земельные участки и опять же участие в аукционе как привлечение, как рыночный механизм, который предполагался градостроительным кодексом. По практике Сибирского федерального округа могу сказать: не состоялось, потому что земельные участки были переданы безвозмездно АИЖК. Соответственно, привлекать на рынки, чтобы участвовать в этих программах, у представителей власти и, как следствие, у застройщиков, не существует. Правда, с нововведением 214-го Федерального закона у региональных фондов состоялась достаточно большая юридическая коллизия. Сейчас есть ряд проектов поправок 214-го, которые касаются требований к собственному капиталу некоммерческих организаций.

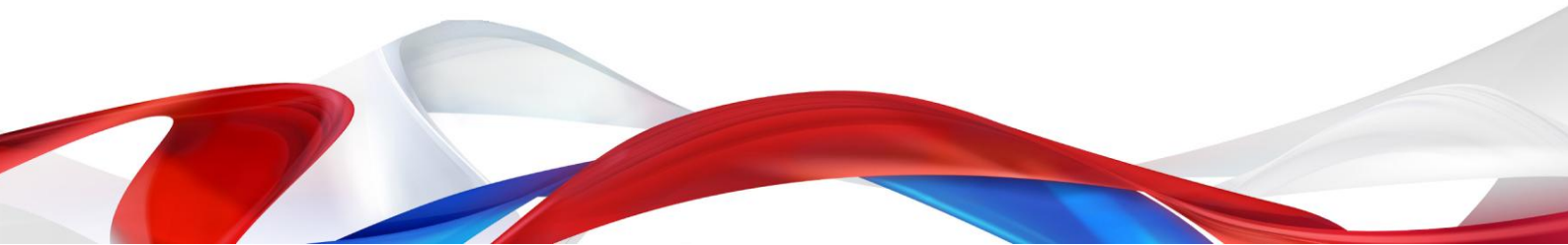



Потому что фонды, как правило, являются некоммерческими организациями, и привести в соответствие требование уставного капитала они физически не могут, либо опять же бюджет должен потратиться, чтобы они могли соответствовать тем требованиям, которые есть, для привлечения денежных средств населения.

И вот последняя новелла, о которой коллеги тоже много говорят, – это КУРТ – комплексное устойчивое развитие территории. В общем-то, это такой очередной виток попробовать заключить партнерство. Как сказал один мой знакомый, государственное частное партнерство между двумя нищими невозможно. Это очередная, на мой взгляд, форма – выполнить взаимные обязательства, хотя денежных средств нет ни у одной из сторон, которые должны участвовать в данном проекте. Ради справедливости нужно отметить, что это первая в хорошем смысле дискриминационная форма освоения земельного участка. По крайней мере, здесь у заинтересованного лица появляются какие-то права в отношении прав частной собственности, которые вовлекаются в оборот при комплексном устойчивом развитии земельного участка. Но как человек, занимающийся практической деятельностью, могу сказать, что те нормы, которые КУРТ предусмотрены, конечно, на практике реализовать будет гораздо сложнее, чем они написаны на бумаге. Например, снос самовольных строений, который на сегодняшний момент возможен в рамках КУРТ. Тот, кто связывался хоть раз со сносом самовольных строений, понимает, что нет ничего хуже, чем снос этих строений. Любой объект, имеющий на праве собственности самого вредного собственника, всегда гораздо проще сносится, чем объект незаконного строительства.

С чем еще возникает вопрос и по РЗТ, и по КУРТ, уже с практикой формирования в Сибирском федеральном регионе? Закон налагает обязательства на правообладателя земельного участка при КУРТ и ДРЗТ разработать и утвердить проект планировки. Как правило, в погоне за выполнением показателей органы местного самоуправления обеспечили градостроительной документацией и проектами планировки территории, по крайней мере, крупных городов. И получается, что сейчас в законе не урегулирован вопрос частичной корректировки ранее утвержденных проектов планировки. То есть вроде бы и никакого запрета нет, ни одной прямой формы, которая бы запрещала это сделать, с другой стороны, и формы, которая бы предполагала... если проект планировки носил публичный характер, то при комплексном освоении есть исключения, которые не требуют публичного характера – как себя вести, как корректировать, нужно ли вносить? Потому что это опять возвращаемся к элементу планировочной единицы – вопрос расчета доступности, радиуса, заинтересованности организации. Поэтому вопросу частичной корректировки проектов планировки на сегодняшний момент не отвечает ни одна из представленных форм градостроительного кодекса. И это достаточно существенно влияет на освоение этих территорий.

Следующий момент, который тоже Светлана Самуиловна отметила, касается выдачи разрешения на строительство. 51-я статья с 1 января этого года требует от органов местного самоуправления проверку представленного проекта на соответствие проекту планировки и схеме межевания. Тот, кто хоть раз сталкивался с существующей практикой,





понимает, что даже самые замечательные, правильные, детально сделанные проекты планировок никогда не в состоянии ответить. Ну если схему размещения объекта хоть как-то можно предусмотреть, то, по крайней мере, границы сформированного земельного участка, когда они делаются, не продаются с торгов, когда это неразмежеванный участок, а когда он выкупается у третьих лиц, у собственников, определить невозможно. И каждый раз корректировать проект планировки, безусловно, невозможно. Опять же по собственной практике могу сказать, что в Красноярске, это миллионный город, с января этого года выдано одно разрешение на строительство на той территории, на которой, к счастью, не был утвержден проект планировки. То есть, с точки зрения органов местного самоуправления и застройщиков, проект планировки превратился в какое-то повсеместное зло, отсутствие которого – это благо. Это абсурдная, казалось бы, фраза, мы все так стремились к тому, чтобы у нас была комфортная среда, чтоб инвестор понимал, в какой среде он будет жить, чтобы орган местного самоуправления тоже понимал те функции, которые на него налагаются. Но в нынешней структуре, практике это совершенно не работает.

И еще один момент, который следует отметить, – это бюджетный кодекс. К сожалению, в рамках тех поправок, которые сейчас представлены в пакете поправок, нет никаких изменений, касающихся формирования бюджета в части обязательств муниципалитетов по ДРЗТ и КУРТ. Сроки этих программ достаточно большие, ДРЗТ, по-моему, до 5 лет, КУРТ – это 15 лет. И в этом периоде есть взаимные обязательства как со стороны инвестора, так и со стороны застройщика. И как бюджету предусмотреть эти обязательства, которые предполагаются этими формами в рамках бюджетного планирования, не совсем понятно. По крайней мере, в рамках рабочих совещаний мы не смогли на это ответить. Поэтому, наверное, готов на вопросы ответить отдельно, но я бы поставил два принципиальных момента, которые нам необходимо отметить в обязательном порядке. Первое – это скорейшее понимание планировочной структуры и планировочной единицы. Надо признать, что современный мир пришел к дифференцированной величине этих показателей. Невозможно везде реализовать абсолютно одинаково удобную, доступную среду за разные деньги. И второй момент, который сегодня, думаю, будет звучать от многих регионов, – это, конечно, 51-я статья «Выдача разрешения на строительство» в части проверки соответствия проекту планировки и межевания. Что такое проверка соответствия? Законодатель не дал разъяснений, что значит соответствовать, ну и, честно говоря, каким образом это должно быть сделано физически? На сегодня практика говорит о том, что выдача разрешения на строительство и, соответственно, весь финансовый цикл, от которого идет и бюджет, и предприниматели, он у нас как минимум на 4 месяца затормозился. Это даст свои очень негативные последствия спустя какой-то понятный период времени. Спасибо.

**МОДЕРАТОР:**

– Спасибо вам. Я дам слово Светлане Самуиловне.





БАЧУРИНА С.С.:

– Обратите внимание, в докладе все время звучали земельные участки, слова территория практически не было. Свое выступление я начала с того, что основой документа становятся правила землепользования и застройки. Обратили внимание? Территориальная зона. Она и там, для землеустройства – границы в координатах и разрешенная с позиции земли. А наша задача – территория и территориальная зона, которую мы должны до конца понять, что мы выберем для того, чтобы рассмотреть. И это, естественно, предложения, как я вам называла, вот эти 5 институтов. Кто будет инициатором, чтобы войти в такой договор? Вообще, от договоров зависит все, и проект планировки – это как раз тот элемент, тот вид документации, двухтысячники, где можно сразу сказать: не противоречьте ПЗЗ. Вот сейчас Москва готовит ПЗЗ, есть целые исторические кварталы, ими нельзя нормировать, по два, по три. Вот он серенький и общий градостроительный регламент, а как внутри земельные участки? И обратите внимание, сегодня проект планировки без проекта межевания – уже не проект планировки по новому законодательству, почему? Потому что мы очень хорошо должны понимать, что проект планировки – это те основы, чтобы внести изменения в ПЗЗ. Документы в суды, в прокуратуры все-таки должны очень хорошо обрабатываться региональной муниципальной властью, чтобы все вот эти документы, с которых я начала, между собой имели четкую зависимость. И они должны иметь соответствующие процедуры их обновления, актуализации. Вот как раз законопроект, который сейчас готовится... и все на это обратили внимание, и Москва, которая имеет колоссальный опыт, прежде всего сказала, что друзья, давайте так, чтобы нам не применили 51-ю статью, правильно договоримся, в какие сроки, как и что. Потому что проект планировки – это уже как бы следующий шаг, и не на всю ту территориальную зону, для которой вы начнете обрабатывать ваш договор по КУРТ, а какие проекты планировки там? Может, там один или два даже может быть. Я вам еще раз хочу сказать, есть поручение к началу 2017 года, чтобы регионы посмотрели, заштриховали те территории, которые подлежат развитию, потому что это требование тех социально-экономических задач, чтобы сделать устойчивым экономическое развитие и состояние этого региона. Когда Москва готовила свой генеральный план, еще не было этого инструмента даже рядом. И слово устойчивое, обратите внимание, как его измерить? Еще мы с вами не дошли до конкретики. Штриховала и людям объясняла, гражданам: «Вот тут заштриховано, мы войдем с развитием, – чтоб они уже понимали, что надо подумать, – а здесь мы не трогаем». Когда мы спустились на ПЗЗ, на двухтысячник... я сказала, в генплане, там зонирование градостроительное, мы спустились вниз, на ПЗЗ, нам тут же говорили: «Тут штриховку уберите, нам 10 лет, не трогайте, нас все устраивает». А тут говорили: «Вы нас заштрихуйте, потому что мы готовы потерпеть, но, пожалуйста, нам необходимо то и то». Меряем чем? Градостроительным регламентом, те самые доступности, те самые параметры.

И последнее, на что хотела бы обратить внимание. Вы правильно сказали, чем мы измерим, определим? Так вот я еще раз прошу, как раз очень большую работу сейчас

начинает Национальное объединение проектировщиков и изыскателей. Хотя вроде мы сейчас строительное саморегулирование, но мы уже понимаем и градостроительное, и как все это взаимосвязано. И вот в хартии, про которую я вам говорила, все взаимосвязано. Вот у нас раньше был свод «Строительные нормы и правила», и мы все хорошо их использовали. Сегодня в закон введены строительные нормы и строительные правила. Обратите внимание, все новое – это забытое старое, но уже в новой парадигме. Пока своды правил, подчеркиваю, пока. Но сегодня опять же законодательно, в нескольких законах, и мы будем на экспертной группе смотреть, Минстрой... потому что во всех отраслях стройка – это основные фонды, это недвижимость. Мы все должны это понимать, в град. кодексе глава «Недвижимость» не развита ровно потому, что мы все время строим, но никогда не задаем вопрос, а для кого и какую недвижимость? Какие основные фонды, ФРП и так далее? Вот сегодня ТЭО мы уже начали и отрабатываем. 18-го, кстати, на площадке РСПП будет большое мероприятие, приглашаю, пожалуйста, на сайте НОПРИЗ есть эта информация по ТЭО. Что это такое, когда оно должно быть? До адресной инвестиционной программы, чтобы можно было все как-то согласовать. Поэтому я еще раз хочу подчеркнуть: друзья, работаем с территорией, работаем по-новому, с позиций комплексного восприятия, с позиций устойчивого развития в исполнении государственных программ, социально-экономических стратегий и так далее. Сегодня если в программе нет, в бюджете не будет. И учимся планировать. И тогда, действительно, не просто отдельными земельными участками мы осуществляем наше государственно-частное партнерство, а гораздо шире. Я очень прошу обратить на это внимание. Спасибо.


**МОДЕРАТОР:**

– Спасибо еще раз. И еще одна региональная практика, о которой нам поведаст Александр Владимирович Якубовский, коммерческий директор «Байкало-Амурской строительной компании». Он расскажет нам о реализации проектов развития застроенных территорий в городе Иркутске, наверное, уже с учетом того, что мы здесь обсудили о комплексности, устойчивости, и того, что мы говорим о территориях.

**ЯКУБОВСКИЙ А.В.:**

– Добрый день, уважаемые коллеги. Спасибо за предоставленную возможность. Я хочу отметить, что на территории города Иркутска практика реализации РЗТ применяется достаточно серьезно, и с 2012 года мы практически уже на данный момент заключили девять договоров на РЗТ.

В принципе, вот то, о чем говорили – о комплексном развитии территорий – в конце прошлого года мы в городе Иркутске утвердили Генеральный план города Иркутска, утвердили ПЗЗ и уже с наличием вот этой документации двигаемся дальше, потому что у нас есть позитивный опыт в реализации РЗТ.



Чтобы не повторяться, я не буду рассказывать о самом механизме, я думаю, коллеги о нем знают, и я организаторам передам документы, на базе которых основывается реализация механизма РЗТ на территории города Иркутска.

В тех девяти договорах о РЗТ количество многоквартирных домов, которые расселяются, колеблется от 4 домов (достаточно небольшая территория) до 29. Общее количество привлеченных средств инвесторов составляет 2 миллиарда рублей, за вот эти пять лет количество расселенных домов составляет 89, еще 47 домов необходимо расселить. Всего площадь расселения – 35 тысяч квадратных метров расселяемых домов.

На данный момент были утверждены еще дополнительные проекты РЗТ в количестве пяти штук, буквально в марте месяце мы утвердили дополнительные площадки, и аукцион будет отыгрываться уже в мае месяце. Это к чему я говорю – к тому, что в принципе данный механизм на территории города достаточно востребованный.

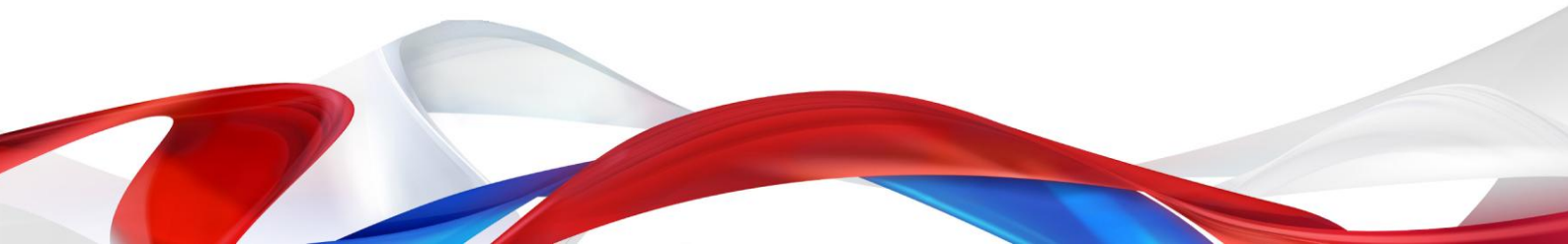
У меня тут коллеги есть, которые были одними из первопроходцев. В городе Иркутске в свое время создавалась компания АСГИ, которая как раз в 2012 году отыграла эти 39 домов, и фактически на данный момент они выходят из проекта, в этом году они его закончили.

То есть то, о чем говорили, одна из таких проблем – это, конечно же, то, что эти проекты реализуются достаточно долго. Пять-шесть лет для инвестора – это такой достаточно серьезный период времени, и заходить в такие проекты, не имея уже реализованных проектов и фактически не имея возможности начать переселять жителей в моменте, конечно же, достаточно сложно.

Наверное, один из самых таких основных моментов, которые хотелось бы отметить, – это наличие пробелов в законодательстве о регулировании РЗТ. Например, федеральным законодательством не закреплены нормы переселения собственников квартир, что в ряде случаев приводит к судебным процессам и изъятию, а значит, к затягиванию сроков реализации проектов. То есть необходимо, на мой взгляд, в федеральном законодательстве закрепить эту норму, чтобы облегчить жизнь компаниям, которые реализуют РЗТ.

Также возникают сложности правовой обоснованности принятия решения о РЗТ. Когда один из собственников, например, 8-квартирного дома против, считает, что дом не является аварийным, а остальные считают, что дом является аварийным, то, во-первых, в судебном порядке возможно обжаловать решение межведомственной комиссии о признании дома аварийным. Чтобы избежать данных проблем, проводится разъяснительная работа с гражданами, это тоже усложняет процесс начала и входа в проект РЗТ.

Опять же, длительность подготовки площадки к реализации. Когда мы начинали, на самом старте этот срок составлял примерно год, сейчас мы сократили срок до 3-6 месяцев. Помимо этого, в первом квартале 2016 года завершена работа по формированию предварительных границ территорий, на которых, в случае признания домов аварийными, возможна реализация механизма РЗТ, то есть то, что дает возможности потенциальным инвесторам выходить уже и предлагать те или иные территории к реализации в РЗТ.



Также необходимо добавить, что Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки города Иркутска в феврале 2016 года рассмотрен вопрос об установлении территориальных зон применительно к территориям, определенным к развитию. Для строительных регламентов к данным территориальным зонам и видам разрешенного использования применена многоэтажная жилая застройка, установлены территориальные зоны ЖЗ-104/РЗТ и ЖЗ-103/РЗТ, которые несколько отличаются от территориальных зон ЖЗ-104 и ЖЗ-103.

С чем это связано? Это связано в первую очередь с тем, что в градрегламентах у нас предусмотрено, к примеру, для ЖЗ-104 минимальный размер земельного участка от 0,78 гектара, но в РЗТ зачастую получается так, что минимальный участок намного меньше, и мы предусмотрели в данном случае, что минимальный размер земельного участка будет 0,26 га, для возможности входа в РЗТ.

Соответственно, мы увеличили плотность жилой застройки. Если просто в ЖЗ-104 это не более 20 тысяч квадратных метров на один гектар, то плотность жилой застройки в ЖЗ-104/РЗТ – не более 28 тысяч квадратных метров, что тоже увеличивает привлекательность реализации проектов для потенциального инвестора.

Максимальный процент застройки по этажности также был увеличен: 9 этажей, если в ЖЗ-104 – 22 процента, в ЖЗ-104/РЗТ – 31 процент, 10 этажей и более – вместо 20 приняли 28 процентов. Уменьшили количество необходимых машино-мест: из расчета не менее 60 процентов от расчетного числа легковых автомобилей в ЖЗ-104 уменьшили до 45. И также некоторые другие моменты, по которым я также передам данные коллегам, организаторам, и они опубликуют это на сайте.

Я хотел бы констатировать факт, что в принципе на территории города Иркутска на данный момент, ввиду того, что в 90-е и в 2000-е годы строительство жилья было очень активным, и фактически свободных земельных участков не осталось, то есть плотность застройки очень высокая, на данный момент РЗТ является единственным механизмом осуществления жилой застройки на территории города Иркутска. Альтернативы мы не видим. Поэтому мы этот механизм стараемся развивать, и у нас, в принципе, это получается. Спасибо, коллеги.

**МОДЕРАТОР:**

– Спасибо. Можно ли задать вопрос на правах модератора? Скажите, а какие у вас нормативно-правовые акты, которые определяют, затрагивают развитие территорий? Оно у вас на уровне субъекта как существует?

**ЯКУБОВСКИЙ А.В.:**

– На уровне субъекта никак не существует.

**МОДЕРАТОР:**

– А на уровне чего оно существует?



ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Весь механизм у нас в муниципалитете.

БАЧУРИНА С.С.:

– Нет, молодой человек, вопрос очень важный вам задан: а на уровне муниципальной власти, муниципального образования чем утверждено? Вот вы инвесторов...

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Решение Думы города Иркутска.

БАЧУРИНА С.С.:

– Вот, так вы так и ответьте.

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Нет, нет, не субъекта – я говорю – муниципалитета, решение муниципалитета.

БАЧУРИНА С.С.:

– Не субъекта, а муниципалитета, есть Думой принятая вот такая дисциплина, работа в таких границах, с такими соотношениями, нормативами, и вы работаете, взяли на себя ответственность – и Дума, и исполнительная власть муниципальная, правильно?

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Да, правильно.

БАЧУРИНА С.С.:

– Вот с этого прям надо начинать, это очень важно, очень важно. Уже какие последствия, следующие... И последний вопрос – вот это хороший пример – скажите, пожалуйста, противоречия генеральному плану нет?

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Нет, мы специально...

БАЧУРИНА С.С.:

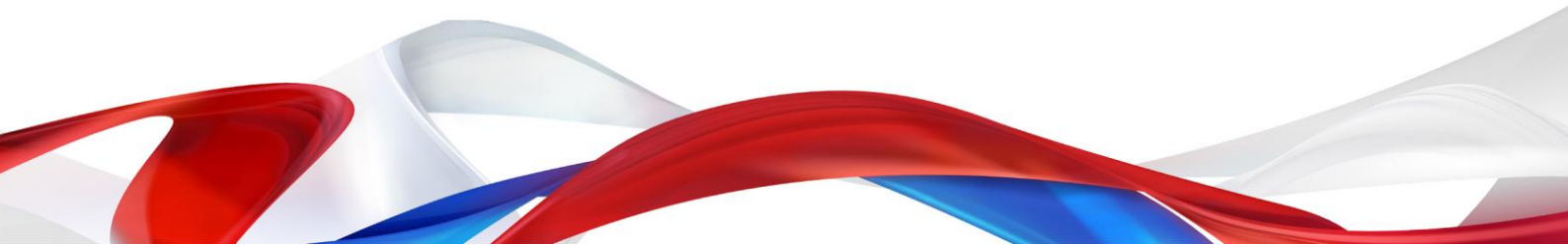
– Полностью вложено в генеральный план, и высотность, и плотность?

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Да, да.

БАЧУРИНА С.С.:

– И ПЗЗ, я правильно поняла?





ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Правильно.

БАЧУРИНА С.С.:

– Вот с этого прям и начинайте.

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Я прям с этого и начал.

БАЧУРИНА С.С.:

– Ну, подчеркните для наших участников, потому что это очень-очень важный вопрос.

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– В октябре месяце 2016 года мы, соответственно, разработали градостроительный регламент, и генеральный план утвердили, и ПЗЗ.

БАЧУРИНА С.С.:

– То есть уже шел договор, и вы подогнули одно к другому, правильно?

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Да, да.

БАЧУРИНА С.С.:

– А, успели вы, молодцы.

– И еще, если можно, вопрос про аварийное жилье, которое вы расселяете.

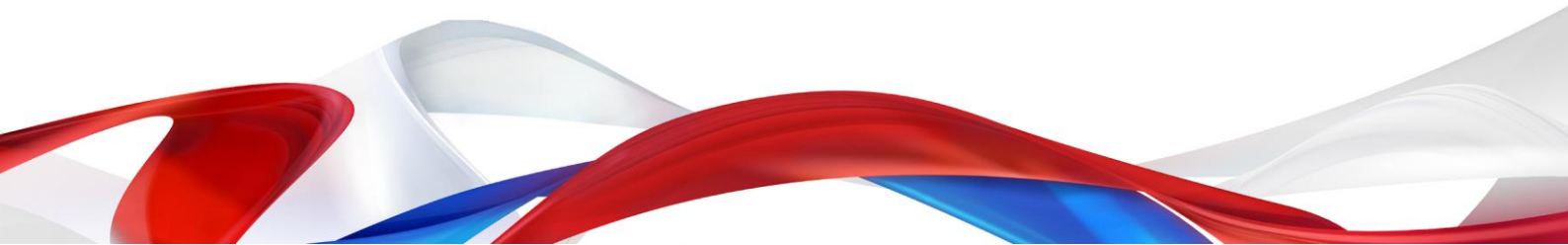
ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Смотрите, Иркутская область в 2017 году не попала в программу федеральную.

– *То есть вы только за деньги инвесторов расселяете?*

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Да. То есть прошлый год, 2016-й, мы расселяли, в том числе, за федеральные деньги, софинансирование из федерального бюджета и городского, то есть предусматривали средства в бюджете. В этом году мы не попали в программу, потому что были сорваны сроки в городе Братске Иркутской области. Но проблема в том, что количество ветхого и аварийного жилья в городе Иркутске фактически таково, что ФЦП помогает нам процентов на 10. То есть очень маленькая возможность за счет федеральной программы решить комплексно этот вопрос.



– И вы сказали, что у вас собственники могут возражать против признания жилья аварийным. А у вас есть какие-то экспертизы и так далее?

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Через суд они это могут делать – конечно, есть. То есть это вопрос затягивания сроков. Я вел речь не о том, что это ставит крест в целом на проекте – это вопрос именно затягивания сроков. То есть прецеденты какие могут быть – например, кто-то отремонтировал квартиру в многоквартирном доме, который фактически является ветхим и аварийным, и начинает уже какие-то процессы, попытки сохраниться. Были такие прецеденты.

– Спасибо.

БАЧУРИНА С.С.:

– И самый последний вопрос – просто хороший опыт, и для всех пример хороший – скажите, пожалуйста, вот вы про слово «затягивание» сказали, но ведь если вы осенью приводили в соответствие уже на современном уровне все документы, то у вас должны быть очень четкие графики, и графики должны быть обоснованы, как со стороны региональной власти и сетевых компаний, так и со стороны инвесторов, застройщиков.

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Я о чем и сказал – что если раньше у нас срок был около года, то сейчас – 3-6 месяцев.

БАЧУРИНА С.С.:

– Но вот сейчас все это утверждено, все документационное и правовое обеспечение соответствует?

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Да, да.

БАЧУРИНА С.С.:

– Ну, что можно сказать? Надо поздравить коллег наших.

ЯКУБОВСКИЙ А.В.:

– Спасибо.

БАЧУРИНА С.С.:

– Почему – объясню: потому что на конкурс Минстроя в прошлом году (сейчас РИСФ будет в сентябре, может быть, кому-то интересно) подавались очень интересные проекты комплексной застройки, освоения территорий. И я вам хочу сказать, комиссия не могла присвоить, дать хорошее место ровно потому, что выяснялось в процессе отработки

документов, вот этой начальной фазы, нормального согласования и утверждения исходной документации, что проект противоречит ПЗЗ, и со всеми делами не могли взять в работу такие предложения. Вот специально заострила – коллеги не заострили внимание – это вопрос вопросов. Спасибо.

**МОДЕРАТОР:**

– Спасибо еще раз. Тут московские коллеги глубоко вздохнули при словах «35 тысяч квадратных метров», вспомнили о московских пятиэтажках и развитии московских территорий. И в связи с этим я передаю слово Соловьевой Елене Олеговне, заместителю правления Ассоциации инвесторов Москвы, которая нам расскажет о комплексном и устойчивом развитии территорий.

**СОЛОВЬЕВА Е.О.:**

– Добрый день. Я, наверное, от таких глобальных вопросов, которые касаются вообще территориального развития больших объемов, в целом, масштабных проектов, хотела бы перейти к некоторым частным вопросам и больше сфокусироваться на теме территориального развития по инициативе правообладателя.

Для этого я сначала хотела бы обратиться к базовым таким пониманиям в законе, в Градостроительном кодексе и 373-м законе, который внес изменения. Об объектах, которые являются предметами этого закона, Светлана Самуиловна все очень подробно сказала, и коллеги тоже добавили.


А вот субъекты очевидны, но тем не менее я хотела бы обратить внимание, что субъектами этой деятельности являются с одной стороны органы государственной власти, которые могут выступать здесь в двух ипостасях: во-первых, как регуляторы градостроительной деятельности, и их деятельность носит здесь властный, государственно-правовой и административный порядок, а во-вторых, как заказчики, подрядчики, собственники градостроительного имущества, которые должны действовать на равных правах с остальными участниками градостроительной деятельности и, согласно статье 126-й Гражданского кодекса, должны отвечать принадлежащим им на праве собственности имуществом в своей деятельности, в договорных отношениях.

С другой стороны, выступают юридические и физические лица, которые не могут претендовать на властность или императив во взаимоотношениях с органами государственной власти, являются безусловными исполнителями требований, административных в том числе, а во-вторых, они являются такими же равноправными участниками градостроительной деятельности, как и органы государственной власти.

Я просто привожу это к тому, что дальше, когда мы будем разбирать 46-ю статью, прим. 9, будет понятно, что не совсем все так хорошо получилось в этой статье, как заложено в базовых пониманиях о равноправии сторон, участвующих в этой деятельности.

Мы знаем, что изначальной задачей закона было обеспечение устойчивого развития промышленных зон, и для Москвы характерно то, что на сегодня промышленные зоны остаются одним из основных элементов тех самых территориальных единиц, которые





будут подлежать комплексному устойчивому развитию. И именно здесь большую ставку органы исполнительной власти делают на инвесторов.

Так как наша Ассоциация инвесторов представляет интересы и средних, и мелких, и крупных инвесторов, то для нас эта статья является, наверное, наиболее важной в 373-м законе..

Что хотелось бы отметить: первое, я вернусь к тому (может быть, не все читали), каким образом инвестор на сегодня может войти в правоотношения с органами государственной власти для того, чтобы производить комплексное развитие территорий по своей инициативе. Для начала, эта территория должна быть включена ПЗЗ в границы территории, принадлежащей городу.

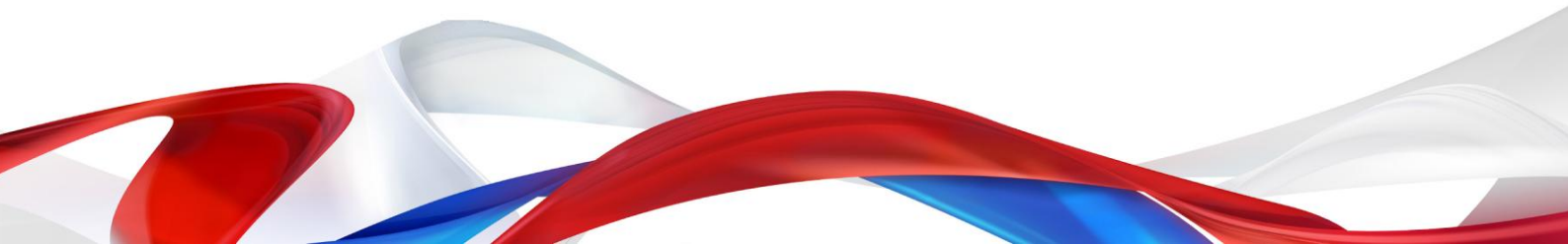
Это одна из основных проблем на сегодня, которая в нашем городе решается достаточно медленно, назовем это так. На конец 2016 года у нас было отмечено всего две таких территории, которые подлежат комплексному устойчивому развитию, а по устной информации, которую я вчера получила, у нас пять таких территорий, которые обозначены как подлежащие устойчивому развитию.

Территории производственных зон у нас занимают 16 процентов от всей территории Москвы. Соответственно, еще огромное количество территорий находятся в неведении, будут они все-таки подлежать комплексному устойчивому развитию или не будут подлежать. Правда, госпожа Княжевская в конце того же года заявляла, что в течение этого года всем этим 16 процентам будет дана оценка, и будут определены перспективы их развития.

Предположим, наша территория, о которой мы говорим, внесена таки, обозначена и отмечена на отдельной карте как подлежащая комплексному устойчивому развитию. Дальше правообладатель этой территории – хорошо, если он один на этой территории, тогда он сам, если он не один, тогда он должен вступить в соглашение с другими правообладателями прилегающей территории и, заключив соглашение, приступить к разработке ППТ, разделив свои затраты и предусмотрев свои будущие доходы, и дальше, после разработки ППТ и проекта межевания, обратиться в органы исполнительной власти за заключением договора о комплексном развитии этой территории.

Казалось бы, все очень понятно и хорошо, и ППТ без публичных слушаний, и заключается без аукциона договор с органами исполнительной власти. Но все не так просто, потому что регламент этих действий вроде бы прописан пошагово, но на самом деле он очень-очень сложен ввиду того, что даже первоначальный распорядительный документ, который дает право инвестору приступить к разработке, – и то здесь не очень понятно, к кому приходит инвестор, с кем он согласовывает, какие границы территории он принимает для разработки, разрешено ему, не разрешено – это достаточно сложная история.

Дальше, уровень проработки ППТ и уровень межевания, какой потребуется органу исполнительной власти для того, чтобы он их принял для рассмотрения и в течение 30 дней согласился или дал отказ на заключение договора о комплексном развитии территорий – это по самой процедуре.



Все-таки нам кажется, что хоть закон и не предусматривает каких-то специальных подзаконных нормативных актов, которые бы этот регламент описывали, но тем не менее мне кажется, что в каждом субъекте, хотя бы на уровне Москвы, такая процедура должна быть прописана. Должны быть определены эти органы исполнительной власти, потому что именно от этих органов зависит дальнейший результат этой деятельности. Мы должны понимать, кто у нас является стороной, кто будет нести по 126-й статье ответственность по своему имуществу за неисполнение своих обязательств.

Дальше хотелось бы сказать, какие особенности. Хотелось бы пройти по 46-й статье, прим. 9. К договору прилагается ППТ, как я уже сказала, соглашение между правообладателями. При этом в статье говорится, что указанный проект договора, который подает инвестор, может устанавливать исключительно права и обязанности правообладателей. При этом не оговариваются в этом проекте договора с органами власти права и обязанности органов исполнительной власти. Тогда где же то же самое равноправие, о котором мы говорим? Каким образом будет это равноправие фиксироваться в договоре, если мы подаем только свои права и обязанности в этом договоре?

Далее, если конкретный орган исполнительной власти (предположим, он определен) в течение 30 дней откажет нам в подписании этого договора, кто будет согласовывать те моменты, которые показались органу исполнительной власти недостаточными для того, чтобы этот договор подписать?

Далее, в части ограничений и запретов, включение в договор условий, предусматривающих строительство инфраструктуры за счет правообладателя, в случае, если ее строительство предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, за счет средств местного бюджета, коммунального комплекса или естественных монополий.

Часть 7 этой статьи определяет границы территорий по ППТ, куда входят земли правообладателей, но закон также рассматривает возможность вовлечение в границы территории развития земли государственной и муниципальной собственности, для размещения на них объектов инфраструктуры.

В пункте 12 16-й статьи, которая определяет предмет договора с органами власти, ничего не говорится о строительстве объектов жилого, долевого, производственного назначения, хотя это определено в 34-м пункте статьи 1-й Градкодекса, что может вызывать разногласия. То есть 46-я статья прим. 9 не оговаривает как предметы именно жилье, производственное назначение – это может быть таким предметом казуса для обсуждения.

В случае отсутствия свободных муниципальных земельных участков для размещения объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в собственность, правообладатели на условиях компенсации могут выделить часть своей территории под эти функции. Однако эти меры не в полной мере соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Льготы по налогам и сборам не могут носить индивидуальный характер, поэтому не могут быть установлены договором в качестве льготы, если я отдаю свою землю органам власти

для объектов социальной инфраструктуры. Предоставление взамен иных участков возможно только на условиях мены.

Есть еще одна проблема – односторонний отказ от исполнения обязательств. Вопрос первый: является ли односторонний отказ одного из правообладателей основанием для расторжения договора с иными правообладателями? Этот вопрос остался открытым.

Вопрос второй: договор аренды земли под инфраструктуру расторгается в случае отказа одного из правообладателей (если есть соглашение между правообладателями), а документация по ППТ признается недействующей только в отношении земельного участка отказавшегося правообладателя.

Вопрос следующий: вопросы отчуждения объекта незавершенного строительства на муниципальном участке – это достаточно сложные вопросы, которые будут возникать в процессе реализации, они на сегодня никак не отражены. Если это будет предметом будущих договоренностей между инвестором и органами власти, то мы знаем, что представители органов власти достаточно заорганизованны, шаг вправо, шаг влево они не делают, поэтому все равно им нужен какой-то стандарт, какие-то регламенты, в рамках чего они могут принимать решения по данным вопросам.

Часть 28-я – особенности одностороннего отказа правообладателя от договора в случае отсутствия бюджетного финансирования объекта инфраструктуры, если это было оговорено в договоре. То есть если органы власти говорили, что «мы за счет бюджета построим», и если деньги не случились, хотя программа была, тогда правообладатель попадает на убытки и будет вынужден принять расходы на себя, еще и нести их в первую очередь, потому что эти объекты должны застраиваться в первую очередь.

Ничего не говорится о последствиях, как эти убытки будут возмещаться правообладателям в данной ситуации. Большое количество неурегулированных вопросов свидетельствует, как я уже ранее сказала, о необходимости все-таки подготовки регламента для работы по 46-й статье прим. 9.

По ГПЗУ что хотела бы сказать: для получения разрешения после вступления в силу 373-го закона потребуется предоставить ГПЗУ, выданные не ранее, чем за три года до направления заявления в орган, ответственный за выдачу, и соответствующее разрешение. Сейчас мы знаем, что срок ГПЗУ – от 3 до 8 лет, не более 8, не менее 3. Ранее такой срок не был установлен.

Вчера у нас вечером было совещание, как раз мы говорили о том, что на сегодня, по идее, новая форма ГПЗУ должны быть утверждена. Я не знаю, так это или не так, мы ждем. У нас сегодня, как мы все знаем, ГПЗУ носит информационный характер, но как раз уровень информации очень-очень сильно расширен, и туда будут внесены, в том числе, отношения с ресурсоснабжающими организациями. То есть там будут включены по всем ресурсоснабжающим организациям предварительные условия.

Есть мнение, что некоторые инвесторы говорят: «Нам это нравится и удобно», а некоторые инвесторы говорят: «Нам это неудобно, это нас ограничивает в наших будущих действиях после того, как мы получим определенные темпы по нашим проектам». Но на мой взгляд, это все-таки помогает инвесторам составить хотя бы минимальный бизнес-

план, более-менее понятный, если у него есть понятные предварительные технические условия.

Теперь хотелось бы сказать еще коротко об объектах социальной инфраструктуры, все-таки, хоть и оговаривает каким-то образом 373-й закон, что есть послабления для инвесторов, и 214-й здесь регулирует, что если будут бесплатно передаваться объекты социальной и инженерной инфраструктуры госорганам, то в этой ситуации может застройщик включить в затраты эти расходы, а также если это будет передано в долевую собственность дольщиков, то это тоже можно будет включить в затраты.

Вопрос о том, что на сегодня утверждена форма соглашения между дольщиками и застройщиком о долевой собственности на строящиеся объекты инфраструктуры, но мне интересно знать, видит ли кто-то перспективу реализации таких соглашений, нужно ли дольщикам быть совладельцами этих инфраструктурных объектов? Мне кажется, это такой небольшой шаг, реверанс был сделан в сторону инвестора, но это не решает проблем с его затратами на инфраструктурные объекты.

На мой взгляд, все-таки нужно возвращаться к теме того, чтобы инфраструктурные объекты являлись объектами государственно-частного партнерства. При этом если в классике государственно-частное партнерство предполагает, что собственность при этом остается у частного партнера, а концессия – что собственность остается у государства, то скорее мы ближе к теме концессии, потому что объекты должны оставаться все-таки в собственности у государства, объекты как минимум социальной инфраструктуры, если они далее дотируются из бюджета. Спасибо.


**МОДЕРАТОР:**

– Спасибо большое. Мы немножко выбиваемся из графика, поэтому продолжаем нашу московскую тему уже в более широком круге вопросов, и я передаю слово Алле Александровне Авиловой, заместителю директора по правовым вопросам Института Генплана Москвы.

**АВИЛОВА А.А.:**

– Коллеги, я в первую очередь, конечно, хочу поблагодарить организаторов за выбор темы и предоставленную возможность участия. Тема действительно интересная и назревшая, я считаю, что формирование такой современной урбанистической среды невозможно без комплексного подхода к застройке. И что больше всего радует – что благодаря активным действиям и Правительства Москвы, и Правительства Российской Федерации, и активной позиции Госдумы мы имеем сейчас возможность обсуждать появившиеся у нас в законе механизмы реализации комплексной застройки, подходы к этой комплексной застройке.

На чем бы я хотела остановиться – это, конечно, 373-й закон, который к уже имеющимся двум механизмам, которые у нас имелись, называемым КОТами и РЗТ (комплексным освоением территорий и развитием застроенных территорий), предложил новый вид деятельности по комплексному развитию территорий, по инициативе правообладателя и по инициативе органов местного самоуправления.



И в этой связи, конечно, все проблемные вопросы – большинство из них уже здесь были озвучены, очень интересна практика, уже имеющаяся в регионах, вот Иркутск которую озвучил, очень активно применяет развитие застроенных территорий. Но предложен новый механизм комплексного развития территорий, он, наверное, еще более развивает какие-то возможности органов местного самоуправления, органов власти по установлению дополнительных требований, предлагает даже возможность изъятия земельных участков и объектов недвижимости, которые попадают в такие территории.

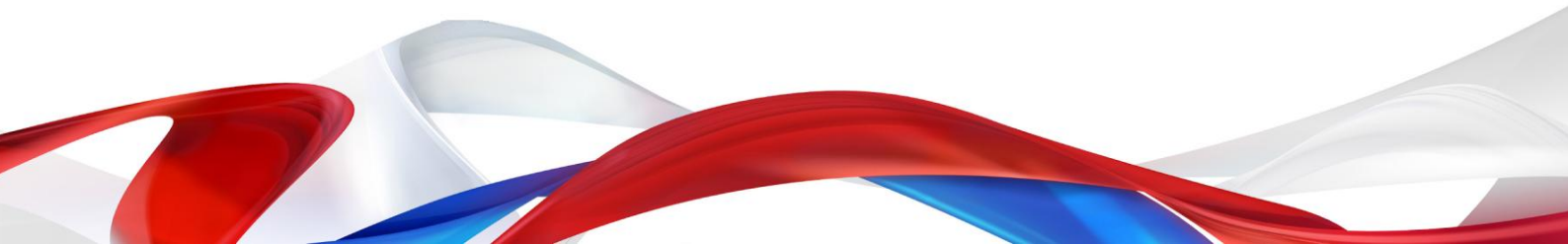
Целая новая статья у нас введена в Земельный кодекс, которая определяет особенности изъятия земельных участков. Здесь я бы отметила как раз поставленный коллегой вопрос о сроках реализации подобных механизмов. Так вот, для решений суда об изъятии земельных участков для комплексного развития предусмотрено немедленное их исполнение и возможность обжалования только в части размера компенсации за изъятие.


Немного осветю тему, заявленную в программе – это предоставление федеральных земельных участков. Действительно, и для одного – для развития застроенных территорий, и для другого механизма – комплексного развития территорий, предусмотрена в законе возможность включить в такие территории и земельные участки, и расположенные на них объекты.

Слайд кратко показывает и один, и второй механизм нового комплексного развития территорий, как по инициативе органов местного самоуправления, так и по инициативе правообладателей. Так вот, возможность включения земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации, и расположенных на них объектов – пока мы не имеем подзаконного акта, который бы нам разъяснял такой порядок, но в целом закон предусматривает, что это происходит посредством согласования с уполномоченным федеральным органом (мы понимаем, что в большинстве случаев это должно быть Росимущество), и решение о признании такой территории подлежащей комплексному развитию подлежит согласованию с такими органами.

Проект этого постановления Правительства уже обсуждается, ждем его скорейшего выхода, так же, как и многие другие подзаконные акты. Уже мы затронули проект приказа Минстроя о видах элементов планировочной структуры, это естественный акт, который мы ждем во исполнение 373-го закона. Мы ждем также и акт, который бы определил порядок определения подлежащих сносу нежилых зданий, производственных зданий – таким понятием уже оперирует закон в настоящее время, он позволяет при наличии таких объектов на территории признать территорию подлежащей комплексному развитию.

Это в целом то, что касается изменений законодательства, новых возможностей. Как мы говорим, для градостроителей-профессионалов это первоначальный фундамент тех возможностей, которые мы бы хотели получить в итоге. А хотели бы мы все получить в итоге комфортную среду. Конечно, мы не должны забывать о том, что это всегда публичный интерес, что наличие удобных, с точки зрения проживания, районов, микрорайонов и вообще города в целом – это ожидания как жителей, так и, безусловно, должно интересовать в первую очередь инвесторов.





И конечно, хорошо, что в Правилах землепользования и застройки мы должны для таких особенных территорий указать и специальные параметры, и расчетные показатели доступности, обеспеченности всеми объектами. Но при разработке документации по планировке территории мы уже имеем возможность увидеть, как же в итоге будет развиваться конкретный микрорайон. Изначально все занормировать тоже не получится, но сказать о том, что здесь обязательно должен быть детский сад, школа и какие-то объекты приложения труда, конечно, важно.

Я бы еще хотела отметить, уже затрагивая вопрос реновации, что это такой важный новый механизм, который будет применим в Москве, и в целом вся зарубежная практика, связанная с санацией или реновацией территорий, она уже довольно-таки сложившаяся, и мы можем на примере развитых стран, сделав выводы о том, как там это происходит, говорить о том, что у нас должен быть какой-то баланс развития территорий.

Любой крупный город, да и тот, в котором населения меньше миллиона, идет по пути развития своих территорий за историческим и культурным центром, в свою очередь, территории, которые находятся в центре, у нас подвержены какой-то такой социальной деградации, когда мы на протяжении большого количества времени не уделяем внимания градостроительной ситуации там и наблюдаем уже процессы миграции, то есть имеем альтернативные предложения на рынке жилья в более престижных районах. Вот с этой точки зрения, и развитие застроенных территорий, и комплексное развитие территорий призвано обеспечить баланс развития всей городской среды.

Что касается города Москвы, конечно, это огромный мегаполис, и мы одними из первых столкнулись с необходимостью применения новой модели организации нашего городского пространства. И несмотря на высокую плотность застройки, у нас существуют территории, которые практически не используются. Это, действительно, бывшие промышленные зоны с площадями в тысячи гектаров. Они сейчас являются заброшенными, это такой фактор. И одной из основных проблем, требующих проведения комплексной реорганизации, является их практически полная инженерная и транспортная непроницаемость.

Что еще хотелось бы отметить: действительно, начинаем мы с Правил землепользования и застройки, и здесь, конечно, Светлана Самуиловна совершенно права, и это самый трудоемкий процесс, когда мы вносим изменения в уже утвержденные ПСЗ в части установления таких территорий, которые подлежат развитию и допускают деятельность по КОТ. И нашим институтом, например, тоже уже продумывается формат отображения и методики, как мы должны это делать.

В конце я бы хотела отметить, что о результатах правоприменительной практики новых механизмов, я думаю, можно будет говорить уже где-то примерно года через три. Но и сейчас уже мы тоже активно участвуем в разрабатываемых проектах федеральных законов и подзаконных нормативных актов в целях эффективного их использования и применения. Спасибо за внимание.

МОДЕРАТОР:



– Спасибо большое, по Москве очень интересно. И наконец, Илья Заливухин, вице-президент Союза московских архитекторов, с темой проблемы проектов комплексного освоения вне существующего города. То есть про город поговорили, а теперь про поля.

**ЗАЛИВУХИН И.В.:**

– Спасибо большое. Здравствуйте. Ну, про город мы все равно будем говорить. Действительно, надо отметить, что год назад здесь было такое же 4-е совещание, и мы в зале обсуждали проблемы проектов КОТ. И совершенно очевидно, что тогда у меня очень болела душа, сейчас уже легче, но все равно прогресс должен быть, и он будет обязательно.

И мы действительно затронем немножко, две минуты посвятим проблемам проектов комплексного освоения территорий в полях, и надеюсь, что мы как-то остановим это строительство, в связи с тем, что они действительно есть.

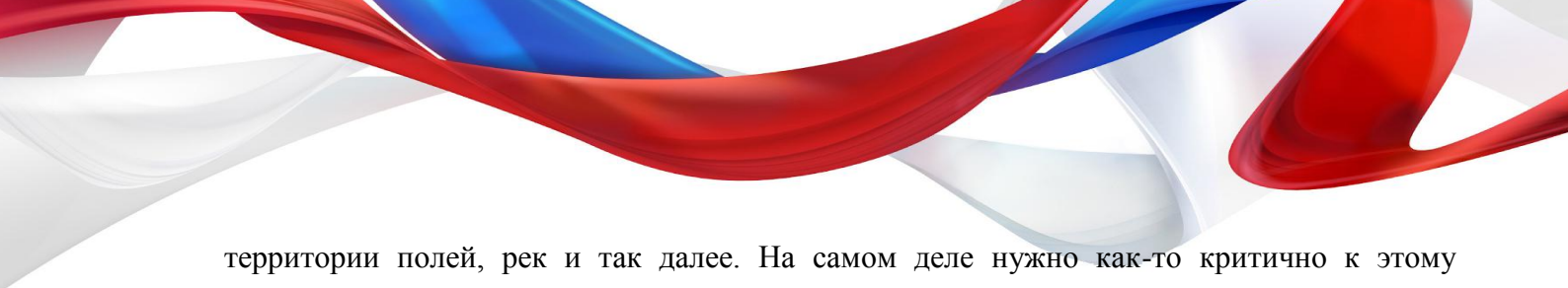
Вот такие два понятных совершенно пункта: это отсутствие социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в поле, то есть застройщики, действительно, в том году жаловались, и мы видим, что сегодня уже стало совершенно понятно, что это практически невозможно, и отсутствие социума вне города. Как бы мы ни пытались создать там комьюнити, это довольно сложно, то есть только некоторым особо талантливым и квалифицированным специалистам-застройщикам это удастся, но в целом, конечно же, в общей массе это практически нереально.

И конечно же, никакой этапности, нельзя построить полквартала или несколько кварталов, то есть все эти проекты предусматривают создание новых городов, новых районов.

Соответственно, сегодня мы видим, что нужно, во всяком случае, во всех городах Российской Федерации очень серьезно относиться к таким проектам, к возможностям их начала или продолжения. То есть нужно смотреть уже дальше, что делать с этими районами, которые были построены, потому что даже такие прекрасные территории, как район Академический – я видел, как он начинался с Канн в 2007 году, я был в 2008-м, 2009-м, 2010-м году в Каннах, я видел, как этот проект рос и развивался, и от прекрасного проекта градостроителей Валода и Пистра он превратился в такой довольно понятный, спокойный спальный район.

И кстати, подземные парковки там есть, двор без машин и так далее, но эти подземные парковки заняты боулингом, потому что на самом деле люди все равно ставят машины — вот здесь, и как бы вы их ни регулировали, то количество... Трамвая там нет, кстати. То есть понятно, что в городе есть трамвай, есть много заброшенных территорий вокруг этого трамвая, но в районе Академический (вот там город Екатеринбург справа) трамвай до сих пор не пошел, поэтому все эти люди ездят на автомобилях.

То есть это нужно как опыт понять и, наверное, на этом прекрасном, еще раз повторюсь, проекте просто сказать, что давайте критично относиться к этим и следующим проектам, потому что на самом деле даже сейчас в Московском регионе, в Московской агломерации существуют проекты развития вот этих белых частей – это обычно территории зеленые,



территории полей, рек и так далее. На самом деле нужно как-то критично к этому относиться.

Вот эти проекты – они бывают чуть лучше, чуть хуже, но в целом, в общем-то, все мы понимаем, что дальнейшие 10, 20, 30, 50 лет мы будем иметь с ними определенные проблемы, то есть происходит такая детализация этих территорий. Не хочется усугублять, но это так.

Вот проекты Москвы и Подмосковья – на самом деле это все один регион, это то, что находится за МКАДом и не обладает транспортной доступностью, то есть серьезным транспортным каркасом. Соответственно, чего это требует? Пять лет уже об этом мы все говорили: это требует, конечно же, организации этих транспортных связей, которые, опять же, ложатся очень большими затратами на бюджет Москвы и Московской области, то есть все вот эти проекты, связывающие эти территории.

На самом деле, надо просто для примера сравнить – вот справа видите Москву, узнаете границы МКАДа, и систему внеуличного агломерационного транспорта, наземные электрички – это RER Парижа, который, на самом деле, выходит чуть-чуть за границы МКАДа. Эта система была сделана за 20 лет, были потрачены огромные федеральные средства, и сейчас они разрабатывают новую кольцевую дорогу, NRT Парижа, очень ей гордятся, но вы видите, что это аналог Московского центрального кольца.

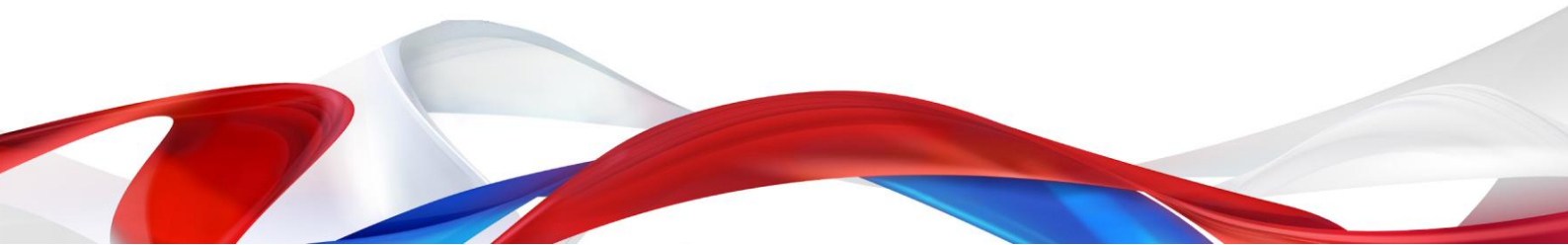
То есть если мы говорим про кольцо вокруг Москвы, это уже кольцо просто, я не знаю, вокруг большого Парижа, то есть на это вообще у государства обычно нету денег. То есть надо четко и трезво понимать, насколько нам это вообще нужно.

Соответственно, даже если мы будем делать наземное метро, которое будет приходиться не в центр города, на вокзалы, будет все-таки иметь не четыре депо, а два, и иметь остановки внутри агломерации, мы сможем тогда эту агломерационную массу завязать на этот транспортный каркас. Понятно, должна быть единая система скоростных дорог, потому что сегодняшние скоростные дороги у нас выглядят вот таким образом, как слева, а должны выглядеть таким образом, как справа.


Поэтому есть очень понятное решение: нужно действительно обратиться к реновации существующих территорий, что сегодня уже окончательно очевидно, но, к сожалению, очевидно это стало потому, что рынок подтолкнул, люди перестали покупать квартиры в полях, и, соответственно, нужно направить действия стройкомплекса на реновацию существующих территорий.

Но тут самый интересный тоже момент заключается. И второе – это одновременное развитие существующего общественного транспорта, социальной и инженерной инфраструктуры в городе. Это должно сопровождать эти действия по реновации территорий. Понятно, что потенциал огромный у этих территорий, и если мы будем заниматься этой тканью, мы соединим как город, так и районы, на основе вот этого транспортного каркаса.

Вот, например, то количество неэффективно используемых территорий, которое есть в этом округе, и что может быть, если эти территории станут городской тканью. Причем здесь показаны уже, например, те скоростные дороги и те районы, которые приобретают







совершенно другой вид. Если мы все время говорим про территориальное планирование, про специалистов, которые должны определить это зонирование, транспортные каркасы и так далее, то нужно к ним тоже прислушиваться и их как-то приглашать, соответственно, чтобы и стратегия пространства развития Московской агломерации появилась, и были выделены вот эти зоны, в которых будут уже дальше произведены проекты Курта и так далее.

Нужно увязать комплексное развитие территорий с транспортным каркасом (если его нет, то плотность должна понижаться, если он есть, плотность должна повышаться), и развивать эти территории.

Вот они, эти радиусы, относительно, например, центральных узлов КПУ, и вот на этой таблице, например, показано и про однокомнатные квартиры, эти 20 метров, про которые мы так любим говорить – эти 20 метров не должны быть в поле, эти 20 метров должны быть в 750 метрах от метро, обеспечены общественным транспортом. Соответственно, совершенно другое количество машино-мест, может быть, до 100 машино-мест на 1000 жителей. Тогда как, наоборот, если больше 2,5 километров, должно быть больше машино-мест, и тип застройки другой, и норма до 80 метров квадратных на человека.

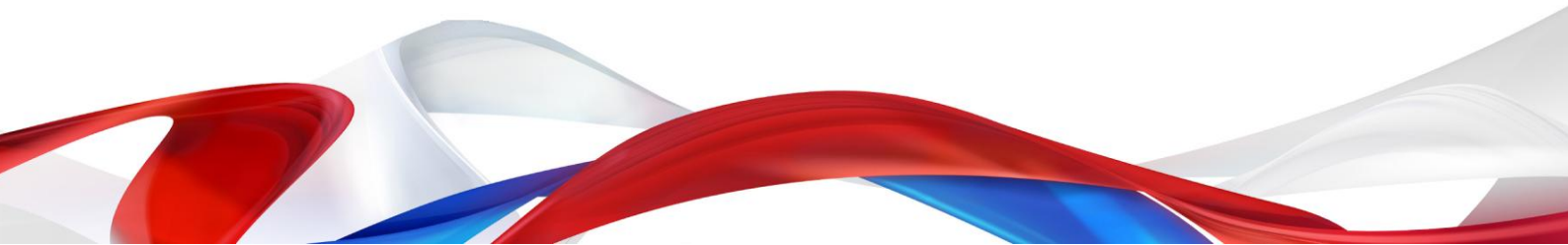
Это проекты как раз, вот это собственник – не надо его отсюда выгонять, нужно помочь ему, чтобы около станции Одинцово он смог сделать вот такой город, все эти нормативы, о которых мы сейчас говорим, они действительно должны нас привести к тому, чтобы мы могли создать полноценную рабочую городскую среду. И сейчас их туда нужно уже интегрировать на основе законодательного регулирования плотности застройки, в зависимости от расстояния до центра города, до транспортных узлов – это есть во всем мире. У нас норма сейчас одинаковая.

И именно тогда мы сможем получить уникальные проекты, каждый проект развития территорий в существующем городе должен быть уникальным. Мы не можем эту машину по штамповке кварталов, районов и так далее сейчас с полей перенести в города. Мы получим совершенно одинаковые территории. Вот это я считаю очень важным. Спасибо за внимание.

МОДЕРАТОР:

– Спасибо большое. Мы задерживаем уже следующий круглый стол, но все-таки два вопроса мы, наверное, себе позволим.

– *Можно я скажу? Я представляю здесь город Екатеринбург. То, что было сказано по поводу микрорайона Академический – по большому счету, это частное мнение отдельного человека, только частное мнение, потому что сегодня это реально единственный в нашей стране проект комплексного развития территорий, где осваивается приблизительно 12 миллиардов долларов на сегодняшний день.*





БАЧУРИНА С.С.:

– В сентябре у вас «Сто плюс», и будем слушать про все, и всех приглашаем.

Всех приглашаем.

– Это частное мнение по Москве и по Екатеринбургу.

*– Хорошо. Теперь, что касается РЗТ. Здесь я хотел бы вот что сказать: мы на сегодня наступили на определенную проблему, связанную с тем, что ограничили 373-м законом возможность использования территорий РЗТ, прилегающих к объектам, которые расселяются. Таким образом, сегодня у нас решается вопрос о продлении программы расселения ветхого и аварийного жилья, и мы взяли и резко ограничили возможность территорий РЗТ только тем местом, где находится расселяемый объект. А привлечение дополнительных земельных участков на сегодня, если мы раньше формировали земельный участок большей площади...*

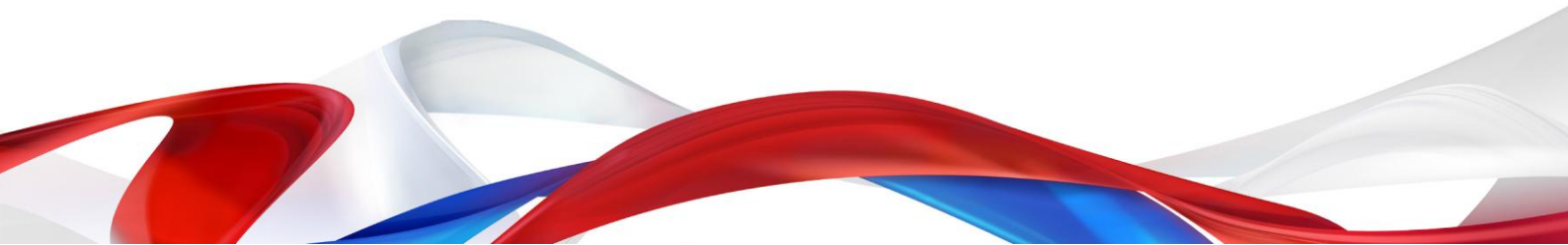
БАЧУРИНА С.С.:


– Это у вас Екатеринбург ограничил?

*– Нет, это везде так. Давайте посмотрим.*

БАЧУРИНА С.С.:

– Национальное объединение проектировщиков и изыскателей сейчас с регионами подписывает соглашения о взаимодействии, и в рамках этих соглашений продумано создание центра компетенций по разработке и внедрению вот этих регламентов использования правоприменения 373-го. Кому из регионов интересно, пожалуйста, ко мне можно подойти, я просто дам координаты. Мы будем эту тему отрабатывать, потому что главное – это субъекты.





**Круглый стол: «Передача объекта участнику долевого строительства. Гарантийные обязательства застройщика. Злоупотребления в сегменте жилищного строительства»**

**МОДЕРАТОР:** Гусев Александр, генеральный директор «Строительство.RU»

**СПИКЕРЫ:**

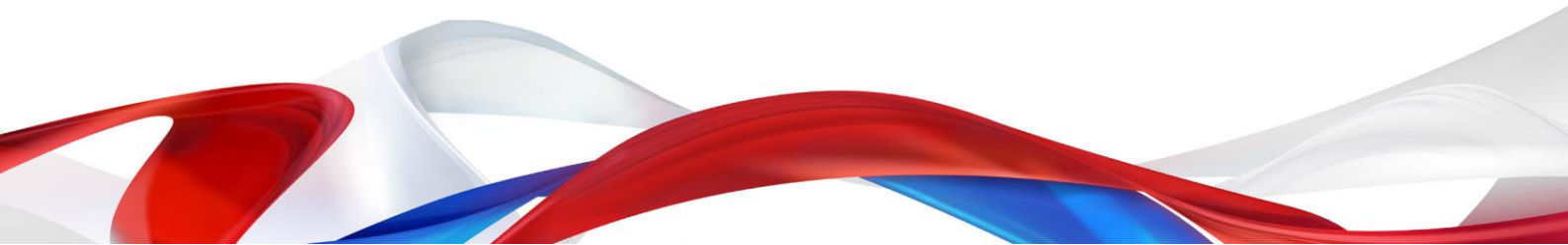
- Глушков Антон Николаевич, Вице-президент НОСТРОЙ;
- Гореликов Михаил Юрьевич, Региональный директор Московского офиса Дирекции по правовым вопросам Группа ЛСР;
- Кошеверская Мария Михайловна, Генеральный директор Фонда Развития механизмов гражданского контроля;
- Сидоренко Александр Демьянович, заместитель генерального директора ООО «Институт развития строительной отрасли»;
- Холопик Кирилл Вадимович, Руководитель аппарата НОЗА;
- Циганов Николай Михайлович, Член Президиума Правления ООО МСП «ОПОРА РОССИИ».


**ГОРЕЛИКОВ М.Ю.:**

– ... Всё-таки те изменения, которые затронули, первое, правила о злоупотреблении со стороны дольщиков в части передачи – это всё-таки положительные. Соответственно, хотя бы в законе появился момент, связанный с уклонением дольщиков от принятия объектов. Тем самым на законодательном уровне допускается возможность в этом случае, пусть хотя бы и не отказать, возможно, в удовлетворении требований, о взыскании неустойки, вызванной просрочкой передачи, но хотя бы поставить вопрос о ее снижении, и вообще о правомерности взыскания.

А анализируя судебную практику не только по регионам нашего присутствия, но также и по другим регионам, мы, правда, не наткнулись пока ни на один судебный акт, который бы оценил данную норму. Несмотря на это положение обзора Верховного Суда за 2016 год, хотя бы высказался в части того, что 214 Закон у нас является специальным законом по отношению к Закону о защите прав потребителей. Тем самым всё-таки его нормы должны иметь преимущественное значение при анализе той ситуации, которая существует в конкретных делах.

Далее, на что хотелось бы обратить внимание, с чем мы столкнулись в стадии передачи – это вопросы непосредственного принятия объектов и возможность предъявления дольщиками претензий. Вот здесь основной момент, который затронут не в части передачи, а в части качественных характеристик объекта.





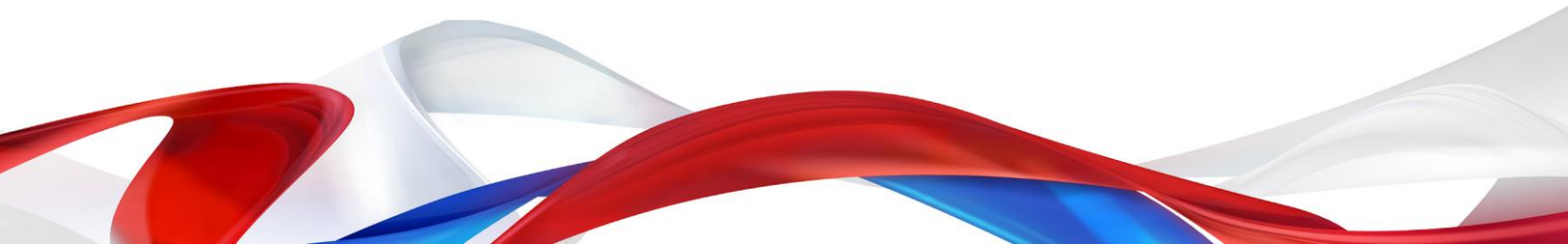
Как все мы понимаем, деятельность застройщика не всегда связана с возможностью построить объект именно в том виде, в котором он задумывался. Зачастую это связано с возможными изменениями на стадии проектирования, а именно на стадии разработки рабочей документации. Закон дает нам возможность корректировать эту рабочую документацию. В принципе, я думаю, все мы понимаем, что оно так и есть. Но, и с чем мы столкнулись как раз, позволяя это, закон допускает возможность, согласно статье 9-й закона, требовать долищику расторжения договора, в случае существенного изменения. Однако, здесь имеются еще и другие положения той же статьи 9-й, а именно пункт 1-й: «Основания для отказа от договора». Под отказом, в данном случае, понимается случай, когда изменены характеристики объекта. Таким образом, изменяя рабочую документацию, мы, с одной стороны, пользуемся правом на изменение, но одновременно с этим мы изменяем и исходные характеристики, например, затрагивая места общего пользования, исключая те или иные помещения. Исключая помещения, это напрямую дает участнику долевого строительства отказаться от исполнения договора.

Таким образом, по сути, получается дилемма, и на сегодняшний день не разрешимая. Так как предоставленное право на отказ не работает с учетом той нормы введенной в статью 9, как исключая применение статьи 32 Закона о защите прав потребителей. В данном случае даже этого не надо, чтобы долищик имел возможность отказаться.

Также хотелось бы отметить еще и сам факт, связанный с тем, как в этой части проводятся проверки. В нашем случае, это, например, органом надзора города Москвы – это Москомстройинвестом – касательно соблюдения требований по привлечению средств участников долевого строительства. И вот здесь как раз они анализируют вопрос передачи объектов долевого строительства, а именно соблюдение той незначительной нормы, которая, в принципе, существует, но на которую внимания мы не обращаем. А именно уведомление долищиков об изменении сроков строительства.

Вот о чем нам здесь говорит закон? О том, что когда мы это установили, мы за два месяца должны уведомить долищика. Однако, в принципе, у нас закон также и говорит, что ответственность мы несем не столько за срыв сроков ввода объектов в эксплуатацию, а за срыв передачи. При этом, не изменяя положения договора в части передачи, по сути, Москомстройинвест анализирует вопросы, связанные с соблюдением данного требования, и истребует всю документацию, связанную с уведомлением долищиков не только, как сами уведомления, но также и подтверждающий факт доставки, отправки и получения, что отражается Москомстройинвестом в акте проверки, как отдельная составляющая. Да, безусловно, это не влияет на привлечение к ответственности, потому что, согласно Кодексу об административных правонарушениях, данное нарушение не является таковым. И единственное, за что можно привлечь в данном случае девелопера – это за нарушение в части привлечения средств, или как то опубликование информации.

Планомерно с этим как раз и происходит анализ, связанный с тем, своевременно ли внесена информация об изменении не только сроков передачи, но и как раз сроков ввода, вводимы в проектные декларации. Где мы, соответственно, в этом случае мы опубликовать – три дня на внесение, пять рабочих дней на опубликование. Вот здесь уже



как раз нас, как добросовестных (а я думаю, мы все добросовестные), по отношению к дольщикам можно схватить, хотя злого умысла, наверное, в этой части никто не имеет, изменяя те сроки, которые зачастую не связаны с самой передачей, так как срок передачи, сам по себе, у нас (у всех, я думаю) перезаложен с учетом тех проблем, которые возникают в градостроительной части, особенно во вводе объекта в эксплуатацию.

Одновременно с этим, хотелось бы в связи с этим затронуть вопрос – он и был основой для внесения изменений в 214-й, по крайней мере, с нашей стороны – это потребительский терроризм. Который как раз и касается и передачи, а самое главное, вопрос соответствия того объекта, который мы все передаем дольщику. Вот здесь, зачастую, и в принципе, что сейчас происходит, в этот вопрос активно вмешалась, или, скажем так, участвует, ФАС, на уровне органа, следящего за соблюдением конкуренции. Но не столько сама конкуренция его интересует, а сколько предоставление полноценной и всесторонней информации об объекте.

Таким образом, как я уже говорил, пользуясь 214 ФЗ, мы можем изменить конкурсную документацию. Но одновременно с этим, за это же нас может наказать ФАС. Потому что изменение конкурсной документации – это изменение объекта. Таким образом, что сейчас делают дольщики? Дольщики, в нашем случае, обращаясь в ФАС, указывают на введение их в заблуждение и предоставление неполной информации об объекте долевого строительства. Таким образом, малейшие изменения, связанные с этим, могут явиться причиной дальнейших разбирательств уже в рамках закона о конкуренции.


Поэтому, я думаю, все мы понимаем всю проблематику, но основное хотелось бы подытожить. 214 ФЗ, хоть он уже и существует достаточно значительное время, но как раз сейчас органы власти, иные, которые ранее не очень плодотворно участвовали в правоприменительной практике, всё более погружаются в практику применений. А вот здесь уже основная проблема, что не всегда 214 ФЗ, и положения, и права застройщика, воспринимаются так, как хотелось бы нам. Спасибо, уважаемые коллеги.

**МОДЕРАТОР:**

– Спасибо за то, что и еще уложились по времени. Следующий спикер у нас Антон Глушков, вице-президент НОСТРОЙ. Тема его выступления: «Борьба с потребительским экстремизмом, как способ защиты застройщиков в Красноярске». Пожалуйста.

**ГЛУШКОВ А.Н.:**

– Добрый день уважаемые коллеги. Прошу прощения за опоздание. Давайте поговорим об экстремизме. Еще, наверное, три года назад этот термин не так крепко осел в нашем словаре, но на сегодня, когда мы говорим это слово, все понимают, о чем мы ведем речь. Существует достаточно большое количество баек, где практически в каждом регионе считается, что именно там появился впервые потребительский экстремизм, «здесь он зародился», что большое количество безработных юристов нашли себе применение таким образом, и зарабатывают деньги.



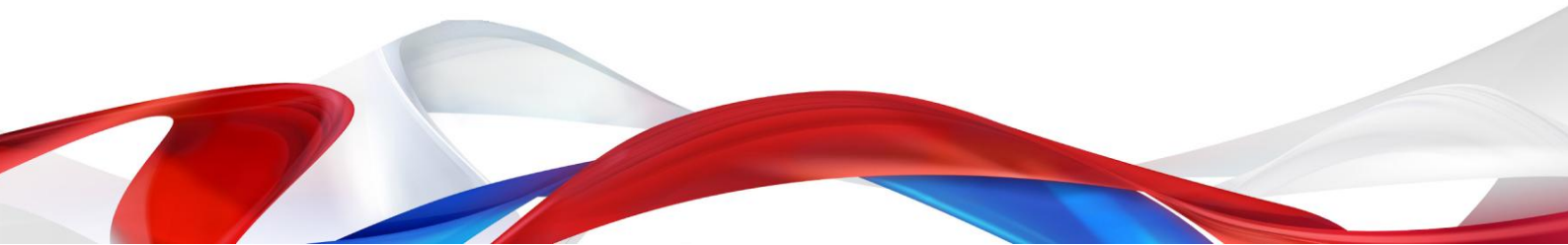
Хорошо это или плохо? Наверное, можно по-разному на эти вещи смотреть. С точки зрения юристов строительных компаний, и, соответственно, бенефициаров строительных компаний это ужасное явление. С точки зрения позитивных результатов, я за всех не могу говорить, но как представитель достаточно крупной региональной компании могу сказать, что тот объем работы над ошибками, и та система внутреннего контроля качества производимой продукции – ни один регламентирующий документ, ни один надзорный орган не приводил нас в порядок так, как требования потребительского экстремизма или те требования, которые предъявляет к нам инвестор.


Если в этой теме попытаться покопаться, существует опять же масса вариантов, почему на протяжении достаточно долгого периода времени – 3-4 лет – этот процесс не урегулирован. На мой взгляд, основная причина в том, что до сих пор ее воспринимают больше не как юридическую проблему, а как эмоциональную проблему. Это эмоциональная проблема для застройщиков, это эмоциональная проблема для инвесторов или будущих собственников, и это эмоциональная проблема, как ни странно, уже и для судейского корпуса, который сталкивается с этим всем объемом судебных разбирательств. О чем это я говорю? Давайте окунемся немножко в историю. Лет 15 назад, когда мы все покупали автомобили «Жигули», у нас в багажнике лежал целый ворох разных девайсов, колпаков, зеркал, щеток, которые каждый собственник, каждый покупатель должен был прийти потом, взять гаечный ключ, и быстренько всё это прикрутить. Сейчас, когда мы приходим в автосалон, мы садимся в чистую машину, и уезжаем в помытой чистенькой машине, и считаем, что это норма, и воспринимаем ее именно так. И так случилось в львиной доле рынка готовых товаров и услуг. И, наверное, квартира, в связи с тем, что вроде бы она и стандартна, но, тем не менее, это многопередельный процесс изготовления квартиры, и вообще жилье для человека, это больше, чем товар... До нее, наверное, до последней докатились те требования, что продукт, который производят строительные компании, продукт, который производят застройщики, должен быть полностью законченным, и реально пригодным, не де-юре, а де-факто пригодным для проживания в момент передачи ключей.

И давайте, коллеги, скажем честно, что в большинстве случаев, качество нашей продукции оставляет, конечно, желать лучшего. И естественная подоплека – по крайней мере, я опять же могу сказать за Красноярск и за себя лично – практически в каждом судебном разбирательстве доля правды, или доля фактических изъянов или недоработок со стороны строителей, всегда существует.

Что происходит у потребителя? У потребителя ощущение готового товара появилось гораздо раньше. И, конечно же, он хочет, покупая квартиру, и, может быть, двигает его вполне естественное желание, получить готовый продукт, в который он должен зайти и гордиться, хвастаться перед коллегами, потому что он несет бремя ипотеки, или произвел достаточно большие затраты. Для него это очень важный продукт, и он хочет, поскольку он намучился, чтобы все остальные тоже, наверное, намучились.

И третий момент, психологический – это судьи, которые на сегодняшний момент (я дальше остановлюсь на этом отдельно), руководствуясь и смотря на тот шквал судов,



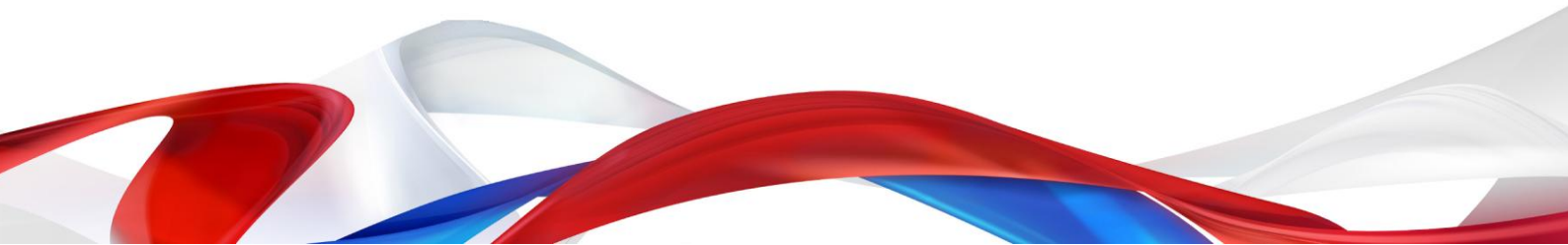



которые повсеместно, по всей Российской Федерации происходят, тоже уже руководствуются эмоциональными рассуждениями. Если сначала они действовали, пытались разобраться в нашей технической документации, в нашей «единой системе требований», которая у нас и ведомственными документами прописана, и сводами правил предписано нам выполнять. Не разобравшись, они начали руководствоваться каким-то бытовым пониманием потребительского качества. Если условно говорить, где написано, что стены должны быть кривые? Это тот пласт, который до момента, пока мы не научимся одинаково понимать, как потребитель, как застройственная компания и как застройщик, и, безусловно, не поможем судейскому корпусу разобраться в этой ситуации, наверное, будет очень сложно любыми нормативными документами это урегулировать.

Второй момент – эксперты. Эксперты или экспертиза, которая происходит в части потребительского экстремизма. Так получилось, что на сегодня закон не определяет и не устанавливает никаких требований к специалисту, который производит экспертизу жилых или нежилых помещений. Любой представитель, имеющий профильное образование (причем, что такое профильное образование, тоже не совсем понятно, нигде прямой ссылки нет), на сегодняшний день вправе давать заключения о соответствии или несоответствии построенного объекта проектной документации и тем недостатком качества, который есть в объекте.

На протяжении долгого времени у нас велась в субъекте дискуссия, и нами подготовлен проект поправок в закон об экспертной деятельности, который устанавливает требования, аналогичные тому, что существует для аккредитации негосударственных экспертиз проектной документации. Когда специалист, который занимается этой деятельностью, должен обладать необходимым стажем, он должен обладать необходимой квалификацией, и, безусловно, дорожить своим статусом эксперта, понимая, что за некачественно выполненную экспертизу он может лишиться аккредитации экспертной деятельности.

Еще один элемент, который тоже существует в этой череде потребительского экстремизма – это введение в заблуждение потребителя. Долгое время эксперты (или, в общем-то, юристы, которые призывали к ним обращаться) действовали от имени обществ защиты прав потребителей. И когда мы по радио слышим рекламу, или видим где-то ее по телевидению, мы слышим, что общество защиты прав потребителей какого-то там субъекта федерации, российской или еще что-то, «безвозмездно поможет вам разобраться с застройщиком, взыщет штрафы». В общем, подобная реклама, даже абсолютно добросовестного инвестора, побуждает к тому, чтобы обратиться в такое общество защиты прав потребителей (псевдозащиты прав потребителей), воспользоваться их услугами. Здесь, со своей стороны, по крайней мере, в рамках Национального объединения строителей, у нас есть поправки, которые касаются Закона о рекламе, который относит данный вид деятельности к недобросовестной рекламе и требует уточнения, чтобы подобного двоякого восприятия не существовало. Кроме того, это всё потом в различных печатных изданиях появляется, появляются визитки по принципу «законно взыщем с застройщика штрафы». Мы не первая отрасль, которая столкнулась с этой проблемой. Очень похожие проблемы перед нами прошли банковская среда, которая





сумела это урегулировать на стадии законодательства. Сейчас, вы видите, у нас внесены изменения в регулируемую деятельность страховщиков, которые тоже существенным образом этот процесс регламентируют. Я думаю, что без рекомендаций данного процесса очень сложно нам будет каким-то образом найти общий язык с потребителем.

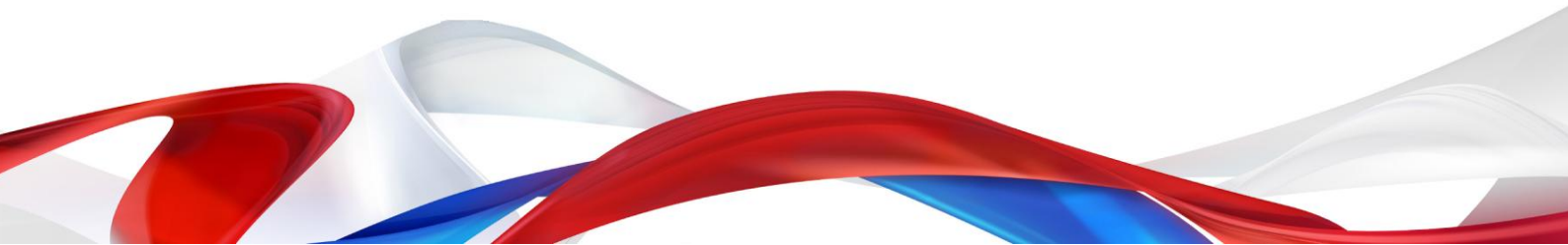
Про конкретные шаги, которые на сегодняшний момент реализуются. И, наверное, мне бы хотелось, чтобы в результате работы нашего круглого стола сегодня им была дана оценка и каким-то образом эти вещи были поддержаны.

По инициативе Национального объединения строителей и депутата А.Барышева от Челябинской области подготовлен законопроект 81981-7 – о внесении изменений в 214 Федеральный закон. Мы долго совместно работали над текстом этого документа, пытаюсь найти законные механизмы регулирования рынка. И, в общем-то, там есть три основных позиции, которые на сегодняшний момент, по нашему мнению, позволили бы каким-то образом уточнить и регламентировать процесс приемки готового объекта, и соответственно, регламентацию процесса работы с инвестором и с застройщиком.

Первое. Установить очередность требований. Что данным законопроектом предполагается, в случае, если застройщик в надлежащий срок не устранил какие-то недостатки, и считает эти недостатки не влияющими, или требования инвестора избыточными, он проводит экспертизу за свой счет, и соответственно, эта экспертиза устанавливает, и суд руководствуется этой экспертизой. Только в случае, если инвестор будет не удовлетворен, он имеет право обжаловать результаты подобной судебной экспертизы. То есть право доказывания мы перекладываем. Если сейчас оно возложено исключительно на компанию застройщика, то это право предлагается переместить на инвестора.

Второй момент, который предлагается. У нас 214 Федеральным законом установлена ответственность застройщика (и, безусловно, штраф) за несвоевременную передачу объекта готового строительства. Но при этом судебная практика пошла по пути, что все неустойки, пени, штрафы за качество работ взыскиваются, исходя из статьи 23 Закона о защите прав потребителей. Более того, сумма этих штрафов, как правило, взыскивается, не исходя из суммы недостатков, а исходя из стоимости всего объекта недвижимости. Что, по нашему мнению, неправильно. Мы считаем, что, конечно, защищать инвестора нужно, норма и ответственность должна быть предусмотрена, но раз у нас есть отдельный профильный закон, совершенно правильно, что эти санкции должны быть предусмотрены именно 214 Федеральным законом. Законопроектом предполагается установка штрафа в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки выполненных работ.

Следующий момент, который обязательно должен быть оговорен – это момент гарантийных сроков. Потому что гарантия на объект целиком у нас распространяется на все виды работ, согласно судебной практике – 5 лет. На многое оборудование, учитывая вот то, что коллега перед этим сказал, состав новой Проектной декларации, которая уточняет, вплоть до перечня и марки инженерного оборудования общедомового имущества, мы считаем, что правильно всё-таки распространять гарантийные сроки в





зависимости от тех технических условий, тех материалов и оборудования, которые применяются на объекте.

И для того чтобы нам всё-таки окончательно разобраться с качеством, нам нужно юридически ввести в кодекс понятие «ненадлежащее качество выполненных работ». Потому что сейчас судебная практика каждый раз по-своему трактует эти моменты, и хочется одинакового технического понимания, для того чтобы мы могли руководствоваться, повышать качество своих работ, радовать наших инвесторов, и, соответственно, приносить пользу своим компаниям. Спасибо, коллеги.

**МОДЕРАТОР:**

– Спасибо. Следующий спикер у нас Александр Демьянович Сидоренко, заместитель генерального директора Института развития строительной отрасли. И его тема – «Подготовка и передача участку долевого строительства эксплуатационной документации». Александр Демьянович, у вас 15 минут.

**СИДОРЕНКО А.Д.:**

– Уважаемые коллеги, мне повезло, я принимаю просто эстафету от товарища, который говорил о потребительском экстремизме.

Основные законодательные и нормативно-правовые документы, которые регулируют вопросы, связанные с подготовкой и передачей эксплуатационной документации – это Градкодекс, 214 Закон, Закон о защите прав потребителей, свод правил «Здания жилые многоквартирные», свод правил «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», и ГОСТ «Единые системы конструкторской документации на изделия».

У нас квартира – объект долевого строительства укомплектован целым рядом изделий. Начиная от счетчиков и кончая радиаторами и батареями. В соответствии с законодательством, мы должны передать эксплуатационную документацию и на эти изделия. А вот эта эксплуатационная документация подготавливается в соответствии с системой ЕСКД.

Виды эксплуатационной документации. Их можно сгруппировать в три группы. Первая группа – это требования к обеспечению безопасности эксплуатации зданий. Иногда называется «Основные положения по эксплуатации зданий». Это Градкодекс, статья 48, часть 12, пункт 10.1.

Дальше, Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома. Это 491 Постановление Правительства, и в развитии его, 45 Приказ Министерства.

И инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства, зафиксированная в 214 Законе, и, соответственно, инструкция по эксплуатации изделий.

Я вынес на этот слайд очень важные положения Закона о защите прав потребителей. «При рассмотрении требований потребителя о возмещении убытков, причиненных недостоверной и недостаточно полной информацией о товаре, работе, услуге, необходимо исходить из предположения об отсутствии у потребителя специальных познаний о

свойствах и характеристиках товара, работы, услуги, квартиры», – нашего объекта. Это очень важный момент. И он судами используется.

Мы разработали рекомендации по подготовке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства. Информация об этом документе на сайте Института. На сайте вы можете познакомиться и с составом этой рекомендации, я на ней останавливаться не буду. Рекомендациями предусмотрено, что в состав эксплуатационной документации, инструкции на эксплуатацию квартиры, должны вводиться сведения о лицах, которые несут ответственность и гарантийные обязательства, сведения о кондоминиуме или комплексе, куда входит само жилое здание, если это группа объектов, сведения о самом доме, сведения об объекте долевого участия и сведения об изделиях. То есть комплексно охватываются все объекты и субъекты, в соответствии с требованиями нормативных документов.

Расшифровка сведений – это местоположение основных характеристик зданий, сооружений, входящих состав; это перечень общего имущества; размер доли в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме и в доме; границы зон действия в публичных сервитутах при их наличии.

Уже много судебных дел, когда не доводятся до потребителя сведения о сервитутах, об обременениях. И они выигрываются потребителями.

Соответственно, сведения о многоквартирном доме, о количестве жилых и нежилых помещений, сведения об инженерно-техническом оборудовании, сведения об обеспечении многоквартирного дома всеми сетями, сведения о придомовой территории, сведения об обеспечении противопожарной безопасности дома, сведения о возможности и допустимой трансформации квартир, помещений, и сведения о технических регламентах, требованиям которых соответствует многоквартирный дом. Это отдельный большой вопрос. И сейчас он тоже начинает всплывать.


Общие сведения об объекте долевого строительства, о системе вентиляции, о системе связи, сведения об обеспечении противопожарной безопасности, о конструктивных элементах, о молниезащите объекта и занулении. Например, пентхаус имеет выход на кровлю, соответственно, требуются и такие сведения.

Сведения о строительной готовности объекта долевого строительства, который передается – тоже очень важная информация.

Сведения о границах эксплуатационной ответственности собственника объекта долевого строительства.

Сведения об обременениях объекта долевого строительства.

Теперь два слова хочу сказать о результатах того анализа, который мы провели. Это анализ судебных дел и эксплуатационной документации, которая у нас обращается в Интернете, и те заказчики, которые обращались к нам. Первое, что заказчики до настоящего времени не рассматривают эксплуатационную документацию как значимый элемент в своей деятельности. Как правило, к разработке эксплуатационной документации подходят в последний момент, когда уже ничего нельзя ни изменить, ни поправить. И эта эксплуатационная документация в большей части, будем говорить, формальная. А



квартира – объект долевого строительства является индивидуально определенной вещью. И, соответственно, эта документация является приложением к квартире, и она должна быть подготовлена на эту квартиру. У нас в большинстве случаев делается документация как бы на дом, и раздается собственникам всех квартир.

Хочу сказать, когда начинаешь погружаться во всё это дело, то там много противоречий. Попозже мы на них остановимся.

В общем, сегодня не подготавливают эксплуатационную документацию как значимый элемент. Соответственно, эксплуатационная документация не обеспечивает и защиту застройщика от многих проявлений потребительского экстремизма.

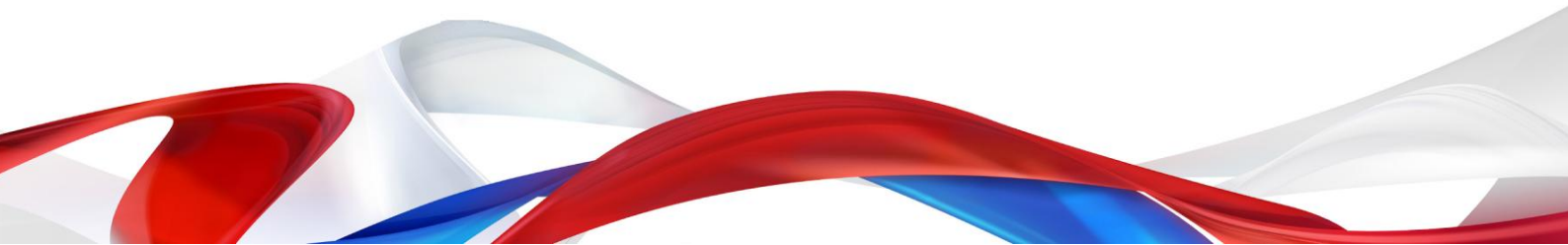
И сейчас здесь еще раз обобщение этих недостатков. Самое главное, что подготовка эксплуатационной документации в режиме незначимого факта приводит к тому, что в ней не обеспечивается соответствие как объекта в натуре, показателей объекта в натуре, так она не корреспондируется со всеми документами, которые вы передаете управляющей компании или инвестору, участнику долевого строительства. Мы сейчас всё это еще посмотрим.

Прежде всего, эта документация не интегрирована с инструкцией по эксплуатации дома. А инструкцию по эксплуатации дома может затребовать участник долевого строительства, даже в некоторых случаях она должна ему передаваться. Соответственно, они должны быть гармонизированными. Недостаточный учет особенностей каждого объекта долевого строительства. Я приведу такой простой пример: у нас есть переходные лоджии и балконы, которые поэтажно соединяют квартиры – это пути эвакуации. Сегодня наличие таких путей эвакуации и порядок их содержания должны быть отражены в инструкции. Были судебные дела, связанные с этими лоджиями, балконами.

В эксплуатационную документацию необходимо приложить все документы на изделия, которыми укомплектована данная квартира или данный объект долевого строительства. Это тоже не выполняется. Может быть, только в части приборов учета электроэнергии, воды.

Эксплуатационная документация должна быть подготовлена с ориентацией на неподготовленного собственника, что собственник не является профессионалом. И, соответственно, приводить в эксплуатационной документации целую главу о терминологии или всё, что входит в общее имущество Жилищного кодекса или соответствующее постановление не имеет смысла, потому что всё это не касается конкретно квартиры.

На этой схеме показана взаимосвязь инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства с проектной документацией и исполнительной документацией с инструкцией по эксплуатации на многоквартирный дом, с соответствующими актами, требованиями нормативных документов, с договором на долевое участие и проектной декларацией, с объектом недвижимости и объектом долевого строительства. Вот всю эту сделать увязку и всё это соответствие – это практически невозможно. Или это надо изначально кому-то следить, или это должно быть сделано в технологии BIM, когда это однажды заносится и потом всё это проверяется и избегаются все эти коллизии.



Я опять привожу этот тезис, о том, что собственник здесь имеет преимущество.

А теперь я расскажу о своем случае из жизни. У меня выпало стеклышко из очков. Я пошел, взял гарантийный талон и пошел в мастерскую. В мастерской они говорят: «Что у вас?» Я говорю: «Стеклышко выпало с очков». Они говорят: «Покажите». Я открыл, надел очки, оно держится. Я их снял, то есть вот так снял. Они говорят: «Ну что? Давайте, мы вам починим это стеклышко. Но не по гарантии, а за оплату». Я говорю: «Почему?» Они берут мой гарантийный талон, переворачивают, и там написано: «Очки следует надевать и снимать двумя руками». Они говорят: «Вы согласны платить?» Я говорю: «Да». Они говорят: «Можем показать видеозапись, если вы сомневаетесь».

МОДЕРАТОР:

– Александр Демьянович, у вас одна минута.

СИДОРЕНКО А.Д.:

– Хочу вам сказать, что эксплуатационная документация является подушкой безопасности. И если к ней относиться, как положено и на ранних стадиях, то это мощнейший инструмент не только защиты ваших интересов, но и продвижения своей продукции и приобретения лояльности на рынке клиента. Спасибо!

МОДЕРАТОР:

– Спасибо. Интересное выступление. Еще раз спасибо.

Следующий спикер у нас – Николай Циганов, член Президиума Правления «Опоры России». Тема его выступления – «О совместной работе экспертного сообщества по выработке механизмов защиты застройщиков от недобросовестной деятельности иных участников рынка долевого строительства». Такое длинное название, но очень емкое.


ЦИГАНОВ Н.М.:

– Спасибо, Александр Михайлович!

На самом деле, очень злободневный вопрос. Когда мы два месяца тому назад собирались в Общественной палате и собрали экспертное сообщество, нас пытались обвинить в том, что мы против дольщиков, что мы пытаемся уйти от ответственности и так далее. Вы не поверите, такой пресс был против нас!

Но когда мы стали действительно разбираться: «Давайте зерна от плевел отберем», получилась очень простая вещь. Мы сейчас понимаем, что да, есть обманутые дольщики. Так они появились откуда? Появились оттуда, в большинстве случаев, когда вот эти недобросовестные юристы прибежали и сказали дольщикам: «Вы не переживайте, сейчас по миллиону-два с каждой квартиры вам заработаем денег». Прибежали, кучу исков к застройщику предъявили, застройщик обанкротился – вот тебе обманутый дольщик. А потом говорят: «А почему нам раньше никто об этом не сказал?»

И эта ситуация, к сожалению, сейчас люди об этом не знают. И мы, понимая то, что действительно нужно спасать сначала застройщиков, потому что обманутые дольщики



просто с неба не появляются. Редкие случаи – мы анализировали реальную ситуацию. Почему появились обманутые дольщики? Понятно – ЖСК, понятно – есть мошенники. Но это 5-10%. Всё остальное – это волна, так же, как с банками. Пришла волна о том, что у банка скоро отберут лицензию – всё, ровно на второй день все побежали снимать свои деньги. На моей памяти только «Альфа-Банк» выдержал этот пресс, а все остальные просто завалились. Так же застройщикам. Особенно регионы. Если еще в Москве и области информационный фон как-то еще можно скрыть, то в регионе всё, как только о застройщике пошел какой-то слух, что у него куча исков, что он сейчас обанкротится, всё – застройщик не жилец, это 100%.

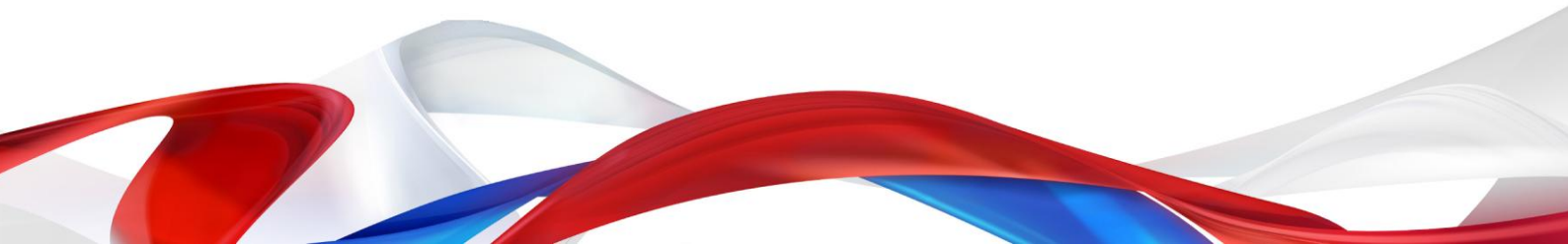
Поэтому наша задача здесь действительно выработать. Анатолий Николаевич сказал очень правильные вещи, о том, что проблема есть. Только сейчас, к сожалению, долгое время каждый варился в своем котле. На сегодняшний день в Челябинской области сумма требований к застройщикам превышает 1 миллиард рублей. Выдержат ли они? Сомневаюсь глубоко. То же самое, во многих регионах – огромные суммы требований. Просто это пирамида. Первые получают – 5, 10, может, 15 человек. Всё остальное никто не получит. Вообще никто ничего не получит. Это, во-первых, должно быть донесено до самих дольщиков, что «ребята, вы инвесторы, вы находитесь вместе с застройщиком в одной лодке, а не так, что вот ты тони, и не забудь мне дать квартиру, и еще денег мне дать, в два раза больше, чем стоит моя квартира». Понимаете, у нас вот так сложилось, у нас период Советского Союза еще не закончился в голове – «Ты мне заплати, дай квартиру, я тебе денег заплачу, еще сделай мне ремонт, и желательно еще миллиончик сверху, чисто для моего морального удовлетворения».

Вот нам это надо сломать. Вот эту парадигму надо сломать. И мы ее можем сломать только сообща, только делая действительно изменения в законодательстве, только понимая то, что одно изменение в Верховном Суде, когда квартира является просто потребительским товаром, и исчисляется штрафами в двойном размере... Получается, человек купил квартиру за 2 миллиона, и штраф ему на 2 миллиона. Ну какой застройщик выдержит?

Понятно, что крупные застройщики создали свои группы юристов. Понятно, что эти крупные застройщики защищаются. Мы все находимся в одной лодке, мы понимаем и каждый на своей собственной шкуре с этим борется.

Но бороться можно до определенного момента. А малый и средний бизнес? А люди, которые находятся в регионах? Они даже не знают, когда им приходит куча исков, когда прилетает какая-то команда из какого-то региона – возьмем Москва, Питер – говорят: «Мы вас сейчас спасем. Все деньги получите». Но они, конечно, о себе не забывают. Они говорят, что они сначала свою долю снимут, возьмут за работу, а дальше – хоть трава не расти.

Наша задача – действительно после этого круглого стола (это всё-таки конгресс жилищный, всероссийский) собрать все эти вопросы, сделать предложения по изменению в законодательство, и просто сделать так, чтобы это был нормальный, цивилизованный рынок. Потому что был приведен пример по поводу автомобилей. Ну не пойдешь ты в



Германию, немцам предъявлять претензии о том, что у тебя не крутится колесо. Скажешь: «Хорошо, мы там поменяем, ты не переживай». Или такой же пример с очками. Мы должны сделать так, чтобы все застройщики понимали, что это цивилизованный, нормальный рынок, что все на этом должны заработать. Застройщик зарабатывает на конечной стоимости свою прибыль, дольщик или соинвестор – он вкладывает деньги на начальной стадии строительства, он зарабатывает, в конечном итоге, на стоимости квартиры, которая потом стоит намного дороже. Все зарабатывают. Давайте зарабатывать в равной пропорции, а не так, что один зарабатывает, а застройщик... У нас компании, которые можно передать по наследству – я не знаю, я просто, может быть, одну-две в России знаю. Все остальные – это просто SPV: доживет до конца стройки, и она просто потом тихо умрет либо обанкротится. У нас не должно быть это.

Все смотрят на Запад, на всех застройщиков, кто на Западе. Так они там годами, десятилетиями строятся, у них доверие, у них ситуация немножко другая. У нас – российские реалии. Но надо менять, мы сами должны менять. Мы видим проблему, собрались вот так вместе. Все собрали, все проблемы, которые есть, определили, какие критерии могут это изменить, написали единую петицию, отправили в Минстрой, и требуем, чтобы это всё изменилось. Только так мы сможем сделать нормальный цивилизованный рынок, чтобы действительно дать товар, то есть квартиру, которая должна соответствовать всем критериям, которые вложены в проектную документацию. Но, кроме этого, не дойти до конечного пути и просто умереть всем застройщикам.

Вот это нам надо сделать. Поэтому я очень прошу, давайте соберем все пункты после этого круглого стола и отдадим в Минстрой: вот это поменять в законодательном плане, в юридическом, в судебной практике. Давайте мы сделаем так, чтобы это был нормальный, правильный, цивилизованный рынок, чтобы это был тот рынок, который действительно делает качественный продукт, и все ему верят. Спасибо.


**МОДЕРАТОР:**

– Спасибо, Николай Михайлович, за эмоциональное и очень короткое выступление. И у нас последним спикером будет Мария Кошеверская, генеральный директор Фонда развития механизмов гражданского контроля. Тема ее выступления – «Правоприменительная практика в долевом строительстве. Проблемы и решения». Пожалуйста, Мария Михайловна.

**КОШЕВЕРСКАЯ М.М.:**

– Здравствуйте, уважаемые коллеги. Я хочу несколько сменить ракурс восприятия всей этой проблемы и не объявлять всё-таки войну дольщикам. И, возможно, это поможет вам – то, что сказал один из предыдущих докладчиков – понять восприятие потребителя.

Начну с небольшой преамбулы. Наш фонд реализует некоммерческий проект «Надежные новостройки России», в рамках которого мы из открытых источников, а также непосредственно в отделах продаж строительных компаний под видом покупателя собираем и анализируем документацию. Что мы анализируем? Это типовый договор, это



форма заключаемого договора, размер, сроки и условия внесения первого взноса, фиксация даты передачи квартиры, соответствие разрешенного использования земельного участка строительству многоквартирных домов, наличие разрешения на строительство; соотношение срока действия разрешения на строительство и сроков строительства, указанных в проектных декларациях, наличие у застройщика вовремя введенных в эксплуатацию объектов, соответствие бренда или коммерческого наименования компании, от которой позиционируется жилой комплекс, наименованию застройщика, наличие обеспечения исполнения обязательств застройщика и стоимость квадратного метра.

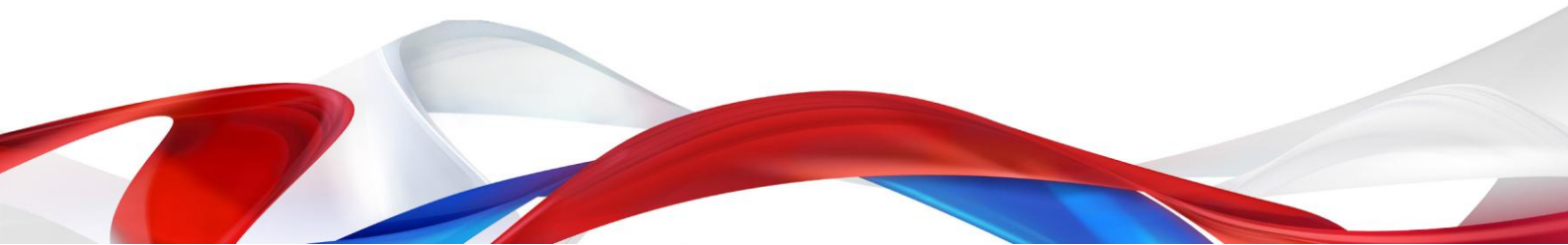
Что же мы выявили? За 2016 год нами было исследовано 17 тысяч строящихся жилых комплексов во всех регионах Российской Федерации. По 214 Федеральному Закону заключается договоры в 70%. 30% находятся практически вне поля зрения официальных контролирующих органов – это договоры инвестирования через ЖСК, предварительный договор долевого участия и предварительный договор купли-продажи. И нужно заметить – априори, так как здесь присутствуют только добросовестные участники рынка – что разница в стоимости метра между добросовестными и недобросовестными достигает 20%. В пользу недобросовестных, естественно.

То есть, таким образом, развивается недобросовестная конкуренция. И наша с вами совместная задача – отрегулировать и создать механизмы по выявлению и по реагированию на недобросовестных участников, потому что чем лучше бизнесу (в данном случае), тем лучше потребителю.

Так как вопрос об общественном контроле сейчас поднимается практически на всех профессиональных площадках и обсуждается на экспертных советах, то наверняка он будет введен. И я хочу, чтобы вы услышали. На гражданский контроль – если он будет введен – он ни в коем случае не нацелен помешать добросовестным участникам рынка. Мы за то, чтобы он в принципе при сборе информации не вмешивался в работу застройщиков. То есть вся информация должна собираться исключительно с позиции потребителя и не более того. То есть никакого лишнего контроля уже не требуется, потому что сколько можно.

Более того, динамика показывает, что если на конец 2014 года доля добросовестных участников и формы договоров, которые строго соответствовали ДДО, 214 Закону, составляла 87%, то сейчас только 70%. То есть любые новые поправки в законодательство, ужесточающие контроль, приводят к тому, что доля добросовестных участников снижается. И это не мы открыли, это давно известно. Поэтому никакого дополнительного контроля, наверное, уже не требуется. Нужны механизмы реагирования на выявленные элементы нарушения законодательства.

То, что касается штрафов, и то, о чем сейчас говорят – вот это противодействие, с одной стороны, начисляются пени по 214 Закону, с другой стороны, еще и штраф. Очень часто потребитель, действительно, сознательно затягивает срок передачи объекта долевого строительства, вплоть до того, что «ручка на окне поцарапана, да, не буду объект принимать вовремя».



Давайте посмотрим с другой стороны, ведь если этот человек не заплатит вам эти 500 рублей за стоимость этой ручки, ему квартиру никто не передаст, и пени вы будете начислять точно так же, как это прописано у вас в договоре. И не пойдете с ним в суд судиться за начисление этих пеней. Добровольно пени ни один застройщик дольщику не выплачивает, всё это судебные решения. При этом всегда, по крайней мере, мы активно сотрудничаем с обществами по защите прав потребителей, нам неизвестны случаи, когда бы исковые требования по выплате пени за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства, были выплачены в полном объеме. Они всегда урезаются, как правило, на 50%. И при этом штраф, который в соответствии с законом о защите прав потребителей точно так же входит в исковые требования, он точно так же урезается.

Но при этом, естественно, мы за то, чтобы были четко прописаны какие-то параметры, на которые мог бы ориентироваться и дольщик, и застройщик при передаче объекта долевого строительства. Мы тоже считаем, что это несправедливо. Просто нужно обязать застройщика выполнять свои обязательства. Мы согласны, что пускай это будет другая стоимость начисления. Есть существенные недостатки, есть несущественные, но мы прекрасно понимаем, что если мы принимаем квартиру, и у нас есть какой-то второй акт с несущественными недостатками, застройщик это как правило, не будет выяснять, не будет выполнять, не будет ничего доделывать, и в суд уже никто не пойдет, потому что исковые требования будут довольно смешные. Но при этом заставлять застройщика выполнять целиком и полностью свои обязательства, от этого всё равно никуда не деться. И мы как раз за то, чтобы поддержать тот законопроект, который предлагается ввести с разграничением, с описанием критериев существенных и несущественных недостатков.

Что касается ввода объекта в эксплуатацию. В законе разъяснены понятия – ввод объекта в эксплуатацию и передача объекта долевого строительства. Многие застройщики закладывают этот риск в следующую формулировку, они точно так же разбивают. То есть одним пунктом идет планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию, который вы можете переносить, и при этом еще дублирующим пунктом идет, что дольщик заранее дает свое согласие на перенос срока ввода объекта в эксплуатацию и отдельным пунктом четко фиксируются даты передачи объекта долевого строительства. Как правило, в договорах разница между этими датами составляет 1,5-2 года. Вполне достаточный срок для того, чтобы уладить все проблемы, о которых говорили, и потом не пенять, что «мы на месяц задержали, а выстроились такие очереди и нас банкротят». На пустом месте абсолютно ничего не рождается, я прошу все-таки вас понять, что введение гражданского контроля нацелено на развитие добросовестной конкуренции, на концентрации взгляда потребителя, именно на добросовестных участниках рынка. Он никоим образом не будет мешать тем, кто соблюдает закон. Спасибо.

МОДЕРАТОР:

– Спасибо. У нас закончились выступления спикеров. Есть желающие прокомментировать некоторые выступления. Пожалуйста.



ГЛУШКОВ А.Н.:

– Я в добавление выступления Марины Михайловны хотел бы отметить, сегодня и на пленарном заседании было об этом сказано, что в ближайшее время АИЖК как юрлицо, уполномоченное за организацию работы фонда по отчислению денежных средств, обеспечения ответственности застройщиков, должны разработать методiku, которая оценивала бы уровень устойчивости строительной компании или добропорядочности, которая есть. Коллеги, я бы призвал всех обратить на это особое внимание, потому что от этого будет зависеть величина отчисления, от этого будет зависеть привлекательность как к элементу именно устойчивости вашей компании. Будет документ, по-моему, постановлением правительства она должна быть утверждена, если я ничего не путаю, и надо отдельно к ней отнестись и максимально открыто обсудить, для того чтобы протестировать ее на разных субъектах Российской Федерации, потому что Москва, это одни требования, это одни обороты, и совершенно другие требования... Совершенно правильно сегодня показывал представитель Московской области выполнение коэффициентов, которые сейчас заполняются, Н1 и Н2, что реально практика показала, что они не отражают действительности по финансовой устойчивости строительных компаний. Более того, введение с 1 июля требования к собственному капиталу строительных компаний эти коэффициенты Н2, по крайней мере, значительно на величину собственного капитала подрывает. В этой части по оценкам отчетности, которая сдается в государственный архитектурный надзор и в отношении устойчивости компаний, надо внимательно отнестись. Спасибо.

МОДЕРАТОР:

– Уважаемые коллеги, у нас осталось 30 минут на вопрос-ответ. Давайте договоримся, что вопрос 15 секунд, ответ спикера до одной минуты, тогда у нас будет возможность высказаться и задать вопросы многим.

*– Я думаю, что это вопрос к Николаю Михайловичу. Дольщик, увидев, что в кредит стоимость квартиры падает, вышел с заявлением о расторжении договора долевого участия. Соответственно, ему было отказано, и тогда с иском вышел (...) по защите прав потребителей и суд первой инстанции принимает решение – договор расторгнуть, стоимость квартиры вернуть, 50% штраф застройщику за то, что отказали ему в этом вопросе. Вопрос такой – есть ли прецеденты такие в других регионах? Это первое. А второе – предложение внести (...) запретить дольщикам требовать расторжение договора без вины подрядчика.*

ХОЛОПИК К.В.:

– Вы конкретизируйте, до 1 января было решение суда или после 1 января?

– До 1 января.

ХОЛОПИК К.В.:

– Этот вопрос уже урегулирован в нормах, вступивших в силу после 1 января. То есть раньше норма закона о защите прав потребителя, позволяющая односторонне расторгать договора, действовала, а сейчас не действует, сейчас четко прописано, что запрещено. При добросовестном исполнении застройщиком своих обязательств дольщик односторонне расторгнуть договор не может, прямая норма с 1 января 2017 года.

*– У меня вопрос к Марине Михайловне по гарантированным обязательствам. Как часто встречаются претензии у жителей в течение гарантийного срока, по каким поводам обычно они происходят и чего в результате удастся добиться стороне, которая (...)*

КОШЕВЕРСКАЯ М.М.:

– По гарантийным обязательствам здесь есть определенные нюансы, которые я не озвучила, чтобы не было перегруза информации. К сожалению, очень высока практика, сейчас она уже пошла на снижение, но, тем не менее.... Так вот по нашему мнению и по мнению контролирующих органов в регионах это делается для того, чтобы уйти от исполнения гарантийных обязательств. Эта практика довольно широка была. Претензии какие? В основном это касается инженерных коммуникаций. И в основном иски уже после принятия объекта как раз таки возникают не столько из-за того, что потребитель чем-то недоволен, сколько они попадают под призывы тех компаний, о которых говорили, когда начинают проводить экспертизу, замеряют оконные откосы, дверные откосы, начинают ковыряться в щелях, каким образом засыпались щели, строительный мусор или что там еще было. Вот такого плана иски подаются. Все остальное решается вполне миролюбиво. По Петербургу и Ленинградской области в основном все это решается в досудебном порядке. По регионам, к сожалению, у нас таких данных нет.

МОДЕРАТОР:

– Спасибо. Пожалуйста.

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Если говорить о цифрах, то по Сибирскому Федеральному округу структура гарантийных обязательств, примерно 40% установка оконных блоков, промерзание, продувание. Порядка 20% установка сантехприборов, не плоскость, там протечки и монтаж. 15% – это плоскостность, отклонение от плоскости и все остальное, соответственно, остатки, это все остальные недостатки, которые выявляются. Лидер – окна.

*– У меня вопрос к Николаю Михайловичу по поводу тезиса о совместном зарабатывании застройщика и дольщика, который на ранней стадии хочет купить подешевле... Те дома,*

*которые заявлены сейчас со сроком сдачи в 2017 году, не секрет, что значительная часть из них будет перенесена на 2018-й, а некоторые на 2019 год. Известно, что квартира в доме, который заявлен со сроком сдачи в 2017 году, совсем другая, она дороже.*

*И вот сейчас, когда человек покупает квартиру со сроком сдачи в 2017 году, а (...) будет перенесен, соответственно, он переплачивает за счет этой разницы по срокам сдачи. Не могли бы вы прокомментировать ситуацию зарабатывания дольщика.*

ЦИГАНОВ Н.М.:

– Вы сейчас говорите о ситуации на рынке. Действительно, можно привести кучу других примеров, когда люди в 2013 году или в 2014 году покупали в начальной стадии по 80 000 рублей за квадратный метр, а сейчас стоимость этого квадратного метра 60 000. Это рынок. Я с вами согласен абсолютно, такие ситуации есть, никто не виноват, ни застройщик, ни дольщик, это так сложился рынок. В любом случае, у всех есть изначально желание купить на начальной стадии, чтобы потом заработать. То, что сейчас застройщики все работают, снижая, снизились уже, а некоторые даже просто тупо демпингуют для того, чтобы хоть как-то прожить еще полгода, год, а вдруг потом вырастит, еще неизвестно, чем это все закончится.

*– Город Новосибирск. Я Кириллу Вадимовичу хотел дать предложение по работе с непутевыми дольщиками. Это по замене исков граждан, надо вносить в натуральном выражении (...)*

ХОЛОПИК К.В.:

– Это есть в законопроекте.

*– Нет, еще пока нету, в судах у нас весело сейчас. Деньги 50% в пользу бедных и моральный ущерб еще. И люди говорят, и в ресторан идем (...). А в натуральном выражении, окна продувают, заменим тебе окно, дверь – заменим дверь. Вот это предложение.*

ХОЛОПИК К.В.:

– Насколько я понимаю, по деньгам там же речь идет о штрафе, об этом идет речь?

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Что они требует соразмерного уменьшения стоимости в замен натурального устранения недостатка без денег.

ХОЛОПИК К.В.:

– Понятно. Это право дольщика, оно определено законом, то есть если он сам устранил недостатки, он может... Суды просто говорят, выплатить деньги.

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Давайте я прокомментирую как раз о том законопроекте, о котором я говорил, мы в процедуре написали о том, что инвестор вправе требовать только устранение недостатков, которые заявлены о претензии. Но сейчас у нас с 1 января поменялась процедура, сейчас обязательно предусмотрен досудебный порядок урегулирования всех споров. То есть в суд не может просто так инвестор обратиться, если он сначала не обратился в компанию застройщика, застройщик в надлежащий срок не устранил свои недостатки. Единственное вы правы, что на сегодня в действующей редакции есть и остается также право выбора инвестора, либо соразмерное уменьшение стоимости, либо натуральное устранение недостатков. И в 99%, естественно, все выбирают соразмерное уменьшение стоимости объекта, а не устранение недостатков, потому что это своеобразная спекуляция, это люди, которые действуют по доверенности и просто передают деньги.

МОДЕРАТОР:

– У меня такой вопрос – а в ваших предложениях по времени есть ограничения в выполнении устранения недостатков застройщиком?

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Тридцатидневный срок там установлен.

*– Спасибо большое. Кирова Валерия Николаевна, профессор Московского государственного строительного университета, занимаюсь практически всю жизнь вопросами строительной эксплуатации. Я сегодня удовлетворена, что мы наконец заслушали доклад по разработке инструкций по эксплуатации объектов долевого строительства. Сегодня это важнейший вопрос, сегодня почему-то сфера потребителей не диктует, не направляет требования эксплуатации к объектам долевого строительства. И мы в перспективе будем иметь очень высокий стержень по эксплуатации. У меня два маленьких вопроса. Каким законодательным документом вы руководствовались, когда в своем докладе упоминали термин «кондоминиум»? Это первый вопрос. И второй вопрос. Все-таки если такую инструкцию застройщик не выполняет, какие меры к нему могут быть применены?*

СИДОРЕНКО А.Д.:

– Кондоминиум, это общепринятый международный термин, он присутствует в системе ИСО, и у нас он тоже был в законе «О товариществе собственников жилья», который был до включения его в состав Жилищного кодекса. Хочу сказать, что это нужный термин, как и другие. Вот мы называем объект долевого строительства, как разделить, есть общее имущество в доме и объекты долевого строительства, там и гаражи, и общественные помещения. На Западе есть хороший термин «выделенное имущество», дом состоит из

выделенного имущества и общего имущества, и становится все в порядке. То же самое и кондоминиум, это очень важный момент. Сегодня у нас бесконечные случаи, когда припарковали машину не в том дворе и перегородили дворы. Кто имеет право парковаться в этом дворе? Тот, кто заплатил. Так разделите это имущество между домами на старте, и это образуется кондоминиум.

*– И второй вопрос. Какие меры все-таки могут быть применены к застройщикам, если они не включают инструкцию по эксплуатации?*

СИДОРЕНКО А.Д.:

– Я вам хочу сказать, что сейчас, за эти 25 лет сменилось три парадигмы развития жилища. И третья парадигма сейчас, когда мы перешли к жилищу, которое должно отвечать, прежде всего, требованиям потребителя. Если застройщик не обеспечивает этого, у него нет никаких перспектив на рынке. Сегодня законодательство предоставляет огромные возможности истребовать все то, что он хочет. Я привел пример с очками...

ХОЛОПИК К.В.:

– Если можно, я дополню два слова. На самом деле новый институт – инструкция по эксплуатации – таит сейчас в себе огромный нераскрытый потенциал. Наш мониторинг показывает, что практически почти сто процентов застройщиков, за редким исключением, действительно отнеслись к этому документу абсолютно формально – нашли в Интернете бумажку с надписью «Инструкция по эксплуатации», скопировали, и выдают всем подряд. То, что мы видим по многим застройщикам, там она даже выдается собственникам всех квартир абсолютно одинаковая. Например, такая: «Если в вашем доме есть лифт...» А у него в доме нет лифта. А они пишут: «Если в доме есть лифт, тогда то-то, если полы такие-то, тогда то-то, а если полы другие, тогда так надо действовать». То есть это такой типовой документ, который не индивидуализирован.

Я думаю, что это время достаточно быстро пройдет, когда доберутся до инструкции по эксплуатации так называемые юристы. Они очень скоро это все просекут, и очень быстро рублем научат застройщиков, что надо делать настоящий, полноценный документ. Я думаю, что это просто исторически предопределено.

*– Добрый день. Начальник управления строительного надзора Орловской области. У меня вопрос ко всему экспертному сообществу. Наверное, больше к Антону Николаевичу и к Марии Михайловне. Как вы видите ответственность органов контроля, надзора за строительством в рамках гарантийных обязательств подрядных организаций, с учетом выполнения надзора путем визуального осмотра и представлением подрядными организациями актов о соответствии, готовности и обо всем остальном?*

КОШЕВЕРСКАЯ М.М.:

– Я, честно говоря, не очень понимаю, почему органы контроля должны нести ответственность за выполнение гарантийных обязательств?

– *Получается же, недоглядели? Просто есть такие претензии со стороны юристов, направляемые в органы прокуратуры, и соответственно, взаимодействие органов прокуратуры даже непосредственно с моим управлением. Как это правомерно, и как это можно законодательно регулировать?*

КОШЕВЕРСКАЯ М.М.:

– В первую очередь, должны быть введены единые стандарты работы таких органов, чего, к сожалению, сейчас нет. И работа с потребителями, и работа с застройщиками идет в каждом регионе по-своему, везде есть свои нюансы. Одни считают так, другие так, у каждого свой регламент. Здесь нужно ориентироваться в первую очередь на регионы, у которых есть положительный опыт, и их уже распространять на всю остальную Россию, и все равно вводить единообразие в работу всех органов. Других вариантов я пока не вижу. Вы говорите о том, что ответственные, недоглядели. Где-то смотрят, и где-то доглядели, а где-то не смотрят, и где-то недоглядели. Вот и все, в каждой избушке свои погремушки на данный момент.

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Продолжу. Действительно, практика судебная такая есть, когда в качестве третьей стороны в суде призываются органы государственного надзора как лица, контролирующие ход строительства и подписывающие акт на ввод в эксплуатацию.

Здесь ситуация двоякая. Действительно, в каждом субъекте своя практика. Некоторые ГАСНЫ требуют различные лабораторные заключения, проводят измерения шумов и прочих моментов. Некоторые ГАСНЫ не оборудованы подобным оборудованием, и в принципе, подписывая заключение, не проводят весь комплекс лабораторных испытаний, которые могут сказать о потребительских свойствах объекта.

Что в этой ситуации делать? Законодательно, я думаю, этот вопрос никак не урегулировать на сегодняшний момент, но практика потребительского экстремизма немножко увеличивает качество производимых работ, то, о чем я уже говорил в самом начале, и поэтому претензий к ГАСНу будет меньше, потому что будет больше претензий к застройщику.

– *По поводу инструкции. Представитель застройщика, Москва. Вопрос. Сейчас, на текущий момент все инструкции по эксплуатации являются неотъемлемой частью акта приема-передачи. Если договор был заключен ранее, в 2016-2015 году, но отношения по передаче объекта долевого строительства сейчас, в 2017 году. Вопрос первый – распространяется ли эта норма на такие случаи, надо ли прилагать? Да?*

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Да.

ХОЛОПИК К.В.:

– Это контролирует Росреестр. Мы имеем уже на руках, нам застройщики прислали уже с десяток приостановлений в связи с тем, что в акте приема-передачи не упомянута инструкция по эксплуатации. Это уже практика по всей России такая.

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Оценка содержания не производится, но наличие требуется обязательно.

– *Тогда второй вопрос. Раз они должны прилагать, то что имеет право сделать дольщик, если ему при передаче не предоставили инструкцию? Он может не подписывать договор? Будет ли это основанием?*

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Да. Это полное основание для того, чтобы не принимать готовый объект.

– *Скажите, пожалуйста, платформу, где можно обсуждать условия договора против недобросовестных клиентов, потребителей? Вы говорите – давайте обсуждать, вносить предложения на Минэкономразвития.*

ЦИГАНОВ Н.М.:

– У нас это все есть, в комитете по строительству «Опора России». Пожалуйста, обращайтесь.

– *Добрый день. Сутурин Олег Борисович, Комитет госстройнадзора и экспертизы Хабаровского края. Мнение участников президиума. Как вы относитесь к необходимости введения обязательной экспертизы проектной документации госстройнадзора по малоэтажному жилищному строительству?*

КОШЕВЕРСКАЯ М.М.:

– На мой взгляд, все, что связано с какими-то рисками для жизни и здоровья граждан, в обязательном порядке должно проходить экспертизу.

СУТУРИН О.Б.:

– Проведение до трех этажей включительно, квартиры и дома не подлежат экспертизе проектной документации...

КОШЕВЕРСКАЯ М.М.:

– На мой взгляд, в обязательном порядке должно быть.

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Действительно, такой законопроект существует. По-моему, его инициировало правительство республики Башкирия. Они выступили с инициативой о том, чтобы это изъятие, которое есть в Градостроительном кодексе, об объектах до трех этажей и до тысячи метров квадратных включить в обязательное прохождение экспертизы. Судьба его до сих пор не определена, по крайней мере, первое чтение этот законопроект до сих пор не прошел. Но, по крайней мере, Национальное объединение строителей подготовило экспертное заключение на данный законопроект, что мы считаем нецелесообразным введение института государственной экспертизы для коммерческих объектов, потому что откуда пошла эта волна инициатив по распространению на эти объекты?

В рамках программы сноса ветхого и аварийного жилья в Российской Федерации очень много перегибов. На территории всей Российской Федерации строятся объекты, и так получается, что из-за объема переселения нужны как раз объекты до трех этажей, малоэтажные, маленькие по площади жилые дома. И получилось так, что федеральные деньги были потрачены, объекты на сегодняшний момент не соответствуют требованиям, которые предъявляются к объектам для проживания жителей, ведутся расследования, судебные следствия, но тем не менее, от этого никому не легче, денежные средства уже на сегодняшний день потрачены, и жители не получили своего обещанного жилья. Поэтому, по крайней мере, наша позиция в том, что это избыточное требование, и его можно распространять только на те объекты, которые строятся за счет средств бюджетов различных уровней.

СУТУРИН О.Б.:

– *Справедливо, что государство свои интересы таким образом защищает, качество освоения, а вложенные средства дольщиков в этих же объектах ограничивает?*

ГЛУШКОВ А.Н.:

– На сегодняшний момент излишняя регламентация всех процессов дольщиков. Вы же понимаете, что если строитель недобросовестный, если он захочет обмануть инвестора, он найдет 45 способов, как это сделать, как бы мы этот процесс не зарегламентировали. Здесь звучало – технология предварительных договоров и прочее. Это же все не совсем законные формы. Ведь по большому счету мы оказываем обычную услугу, которая по большому счету, опять же, должна регламентироваться исключительно Гражданским кодексом Российской Федерации. И из года в год с очередной волной обманутых дольщиков мы идем навстречу, оказываем содействие, где-то бизнес страдает, где-то его принуждают, может, это неподходящее слово, к такой помощи, где-то бюджет тратится на эти достройки. Но это же в чистом виде финансовый риск.



Нужно вообще повышать качество инвестора. Если он инвестирует, он понимает, что он рискует. Если он выигрывает финансово, значит, он несет риски, и он должен их оперативно всячески оценивать. И мы говорим – вот, будет введен механизм страхования, он всех уравнивает. На самом деле это тоже достаточно плохая практика, потому что каждый застройщик годами нарабатывает репутацию, и чем может руководствоваться инвестор? Он должен руководствоваться не ценой, не наличием каких-то бумаг или экспертиз, а исключительно в первую очередь репутационными вещами.

*– Город Иркутск, генеральный директор, представитель компании застройщика. Вопрос Николаю Михайловичу по поводу сроков. Как вы ожидаете сроки принятия законопроекта уже в качестве закона все-таки приводящего в нормальное русло противодействие так называемому потребительскому экстремизму?*

ЦИГАНОВ Н.М.:

– Мы на самом деле планировали даже в эту весеннюю сессию подготовить все инициативы, и попытаться в эту весеннюю сессию хотя бы внести ее в первом чтении. Если получится, до летних каникул, а в осеннюю сессию уже принять. Потому что мы понимаем, что в любом случае, даже если сейчас будет принят закон по фонду, и изменения, которые уже начались с июля месяца, в любом случае тот пласт проблем, который был, есть, и он никуда не денется. Поэтому в любом случае нужна эта защита. Поэтому если все получится, то в осеннюю сессию мы это уже сможем внести и получить изменения в законопроекте. По крайней мере, мы для этого будем делать все.

*– Московская область, застройщик таун-хаус. С 1 января 2017 года блокированную жилую застройку внесли в рамки 214 Федерального закона. Хотелось бы задать вопрос, когда будет урегулировано законодательство в нашу область, по таун-хаусам? Вот блок-застройка, как будет называться блокированный дом? Это первый вопрос.*

*В отношении земельных участков мы столкнулись с проблемой, что у нас назначение (...) земельного участка малоэтажную жилищную застройку заставляют менять на блокированную, в соответствии с классификатором. Прекрасно знаем, что в Московской области за это установлена плата, плата колоссальная, миллионы рублей. То есть, рассматривает ли законодатель наш бизнес?*

ЦИГАНОВ Н.М.:

– Давайте, наверное, я отвечу. На самом деле есть Национальное объединение малоэтажного и коттеджного строительства, которое этим вопросом достаточно глубоко занимается. Я понимаю, что там, но это буквально сейчас всплыло. Я думаю, что надо просто им задать вопрос. Вы сформулируйте его, мы его зададим, и узнаем, какая есть перспектива в этом направлении.

*– Я писала в прошлом году в Минстрой, в Росреестр, как будут называться блок-дома. Нам выдали кадастры с названием «помещение». У нас люди получили квартиры. Это квартира, блок-секция, помещение жилое? И у них стоит – помещение.*

**ХОЛОПИК К.В.:**

– Здесь ситуация действительно сложилась очень непростая, по блокированным домам. Они с 1 января попали в зону регулирования 214 Федерального закона, и при разработке закона были допущены определенные недостатки, не учитывающие переходный период. Законодательство определило переходный период для тех случаев, если первый договор долевого участия был зарегистрирован до 1 января, для них переходный период есть, а по таун-хаусам, у них же не было договоров участия в долевом строительстве, соответственно, на них этот переходный период не распространился.

Это одна из проблем, которая сложилась с таун-хаусами. И до сих пор не ясно. Мы видим по практике Росреестра, они регистрируют блоки иногда как блоки, иногда как многоэтажные квартиры, иногда как просто помещения, это в выписках из Росреестра. Здесь нужна такая кропотливая работа по выработке правоприменительной практики. Сейчас целый пакет вопросов Национальное объединение застройщиков жилья направило по блокированным домам в Минстрой России, и мы сейчас совместно с Минстроем России готовим разъяснения по этим вопросам. Но поймите правильно, там все оказалось очень сложно. Действительно, регулирование деятельности в области строительства таких домов очень слабое и очень противоречивое. Там надо наводить порядок, вы правы.

*– Министерство строительного комплекса Рязанской области, Семенов Сергей Николаевич. Вопрос к Марии Михайловне. У нас было несколько случаев в регионе, когда застройщик по окончании строительства заключил договор присоединения с компанией, которая находится далеко от нашего региона. Существует ли практика защиты участников долевого строительства, в первую очередь качества строительства?*

**КОШЕВЕРСКАЯ М.М.:**

– На этот вопрос уже вроде как отвечали, про качество строительства? Я не совсем поняла вопрос. К сожалению, в реальности пока никак. Над этим все работают, да.

**ГЛУШКОВ А.Н.:**

– Что происходит в этих случаях? На сегодня, когда орган местного самоуправления дает заключение о вводе объекта в эксплуатацию, он должен получить от монополиста справку о выполнении технических условий. Если органы местного самоуправления сделали этот документ необязательным – есть такая практика в некоторых субъектах – либо идут навстречу застройщику, тогда это в первую очередь проблема муниципалитета. А в общем

плане, это застройщик не выполнил взятые на себя обязательства. Ничем не отличается, что он в срок не построил, либо присоединение объекта не осуществил.

*– Мы одни из крупнейших застройщиков субъекта, существуем уже более 20 лет. У меня такой вопрос. Понятно, что необходимо корректировать, приводить в соответствие существующие нормы, разрабатывать и принимать какие-то новые нормы, чтобы регулировать отношения между застройщиком и дольщиком. Но у меня такой вопрос и к «Опоре России». Принимаются ли какие-то меры по взаимодействию с судебными органами? Потому что на сегодняшний день мы сталкиваемся с тем, что даже в существующих, действующих нормах есть условия, которые регулируют возникающую ситуацию, но, тем не менее, судебный орган их трактует в любом случае в пользу участника долевого строительства. Приведу маленький пример. Мы столкнулись с тем, что участник долевого строительства провел экспертизу, предъявил к нам требования. Мы не стали сразу перечислять...*

МОДЕРАТОР:

– Пожалуйста, кто сможет ответить?

ГЛУШКОВ А.Н.:

– Никто и никак. Суд у нас независим.

ЦИГАНОВ Н.М.:

– Наша работа заключается только в том, что мы постоянно читаем обзоры судебной практики, изучаем их тщательнейшим образом, и все. С судьями, конечно, трудно работать.


МОДЕРАТОР:

– Следовательно, нужно адресовать эти вопросы, наверное, в Верховный суд или в Минюст. Пожалуйста, еще вопросы. Есть заключительное слово.

ХОЛОПИК К.В.:

– Я хотел бы ближе к концу нашего мероприятия, нашего круглого стола все-таки высказать свое мнение по тенденции, которая, на мой взгляд, необратимо должна произойти. Выступая, предыдущие докладчики говорили о том, что у многих застройщиков существует подход, когда под каждый дом создается юридическое лицо. И действительно, значительная часть застройщиков работает примерно таким образом. На мой взгляд, эта тенденция очень скоро будет заканчиваться сразу по нескольким требованиям.

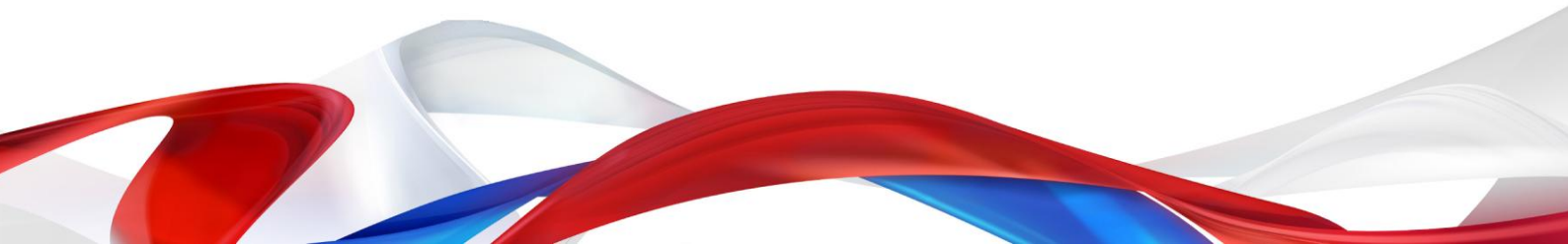
Первое – в связи с появлением требования к уставному капиталу, то есть получится, что будет необходимо нести достаточно большие дополнительные затраты, и экономически




это станет уже не так интересно. Второе, самое главное требование, это то, о чем сегодня говорили на предыдущем круглом столе, это компенсационный фонд.

Совершенно очевидно, что, какая бы ни была методика ранжирования застройщиков, рейтингование, она в любом случае будет основана на изучении истории застройщика, и истории не группы компаний, не названия бренда, а истории конкретного юридического лица. Если у юридического лица не будет вообще никакой истории, то есть он создан под первое строительство дома, то у него будет самый низкий рейтинг и самый высокий процент. И это заставит застройщиков отказаться от практики создания отдельного юридического лица под каждый дом, и соответственно заставит застройщиков думать о передаче объекта совершенно по-другому. Сейчас, создавая новое юрлицо на каждый дом, застройщик серьезно не думает ни о гарантийных обязательствах, ни об инструкции по эксплуатации, ни о многих других вопросах. Он просто ликвидирует это юрлицо со всеми проблемами, которые могут у него возникнуть на стадии эксплуатации.

В этой связи я бы хотел обратить внимание на важность нашего круглого стола, что все-таки все тенденции идут к тому, что гарантийные обязательства, передача объекта долевого строительства, последующее обслуживание и эксплуатация – это очень важные вопросы, актуальность которых для застройщика будет расти с каждым месяцем, наверное, сейчас.





**Круглый стол: «Вопросы государственной регистрации объектов недвижимости, договоров долевого участия, уступки прав по договорам долевого участия в строительстве. Взаимодействие с Росреестром»**

**МОДЕРАТОР:** Самборская Оксана, руководитель рубрики «Архитектура» Строительной газеты

**СПИКЕРЫ:**

- Гаврилов Антон Дмитриевич, Директор Департамента правового обеспечения АО "ИНТЕКО";
- Ерехинский Андрей Николаевич, заместитель генерального директора компании «Эталон-Инвест»;
- Иванов Артем Олегович, эксперт по нормотворчеству компании «Эталон-Инвест»;
- Преображенский Владислав Игоревич, Исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы;
- Филиппова Екатерина Сергеевна, начальник отдела правового обеспечения Росреестра.


**САМБОРСКАЯ О. В.:**

– Обсуждать мы будем № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а точнее его новую реинкарнацию (поправки, в него внесенные).

Несколько цифр, которые нас настроят на рабочий лад. Как нам только что на пленарном заседании сообщил наш министр, Михаил Александрович Мень, на территории страны сейчас более 5,5 тысячи застройщиков возводят 14 тысяч объектов строительства с привлечением средств населения. И количество действующих договоров участия в долевом строительстве по итогам 2016 года составило более одного миллиона. То есть у нас более миллиона дольщиков, которых очень интересуют вопросы государственной регистрации недвижимости, а особенно тех объектов, документы на которые были получены и строительство которых начиналось до принятия закона.

Кратко о новом законе, который предусматривает объединение баз данных Государственного реестра и Кадастра в первую очередь (это наше базовое изменение). И сегодня у нас особое внимание уделено машиноместам: по новому закону они, наконец, стали объектами недвижимости (до того у них был сомнительный правовой статус, то есть кто-то их оформлял как объекты недвижимости, а кто-то – нет). И, чтобы не занимать время, я сразу передаю слово Екатерине Сергеевне Филипповой, начальнику отдела правового обеспечения Росреестра, которая нас введет в курс дела.

**ФИЛИППОВА Е. С.:**



– Здравствуйте, уважаемые коллеги. Действительно, с 1 января 2017 года введен в действие Единый государственный реестр недвижимости, в который в виде двух самостоятельных частей включены сведения, ранее содержащиеся в двух ресурсах (Кадастр и Реестр прав). Все это стало возможным с введением в действие № 218-ФЗ. Теперь кадастровый учет недвижимости и регистрация сосредоточены в рамках одной системы органов и реализована возможность подачи единого заявления и на кадастровый учет, и на государственную регистрацию.

Данная процедура позволила сократить срок осуществления этих процедур до 10 рабочих дней. Также очень интересной стала возможность, которую мы долго ждали и давно обсуждали, – возможность экстерриториальной регистрации. Сейчас на территории города Москвы это уже реализовано, есть две приемные (Щербинка и Варшавское шоссе), которые принимают документы на государственную регистрацию. Срок прохождения по таким документам не отличается от остальных документов, то есть так же, как установленные 218-м законом сроки – 10 рабочих дней, если процедура единая, и, в зависимости от места подачи, также немного варьируются эти сроки.

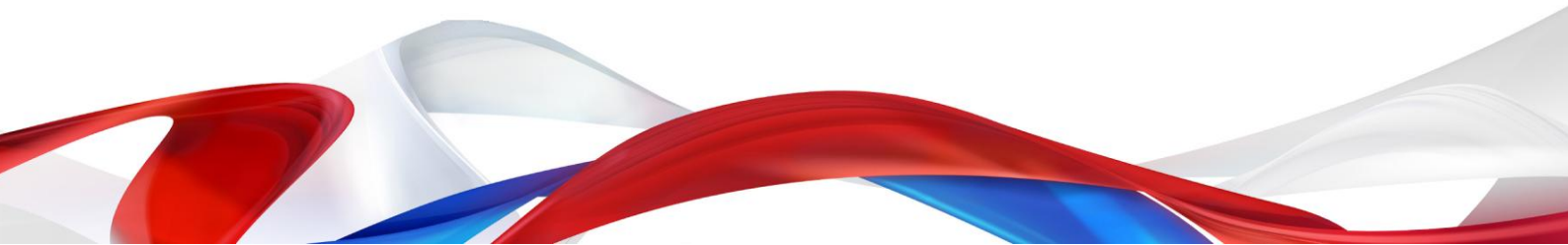
№ 218-ФЗ также объединил все препятствия, которые существуют для государственной регистрации и кадастрового учета, в одну статью (ст. 26). Количество оснований, по которым государственная регистрация и кадастровый учет могут быть приостановлены, составляют более 50 оснований. Но правовая экспертиза с учетом того, что данные основания четко определены и не размазаны по другому законодательству, стала более прозрачной и более понятной для наших заявителей. Отказ в приеме документов, как и ранее, не допускается. Правда, есть один случай – когда невозможно установить личность заявителя.


Так как действующий закон предусматривает более короткие, чем ранее, сроки проведения регистрации и кадастрового учета, но при этом существенно увеличены сроки по приостановлению государственной регистрации и кадастрового учета. То есть по решению государственного регистратора сроки могут быть приостановлены на 3 месяца; если не получены документы в порядке межведомственного информационного взаимодействия, то на 1 месяц; и, если заявитель не успевает устранить причины, которые препятствовали государственной регистрации, то срок может быть продлен до 6 месяцев.

И, наконец, 218-м законом предусмотрен четкий перечень сведений об объекте и о заявителях, которые должны быть внесены в реестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Вообще № 218-ФЗ очень большую роль отводит СМЭВ. К сожалению, надо сказать, что не до конца сейчас что-то реализовано, но в целом СМЭВ работает, мы работаем с информацией, держателями которой являются другие госорганы, суды, и все это наполняет наш единый информационный ресурс – Единый государственный реестр недвижимости.

Как уже было сказано, с 1 июля наконец-то... мы много раз встречались с вами по поводу государственной регистрации на машиноместа, и наконец-то с 1 января данный объект обрел свой правовой статус, и сейчас уже регистрация на машиноместа осуществляется.





Есть много вопросов, – я думаю, они сегодня здесь прозвучат, мы готовы на них ответить (в той части, которую сможем), – по поводу машиномест. Но процедура заработала, и то, что раньше было невозможно, так как это не было объектом недвижимости, сейчас, с внесением изменений, в том числе и в Гражданский кодекс, мы понимаем, что регистрация таких объектов будет и уже проводится.

Четко разграничена ответственность государственных регистраторов и иных органов, которые предоставляют сведения, вносимые в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе органов государственной власти, местного самоуправления и кадастровых инженеров.

Все эти новые требования и новые положения вы найдете в № 218-ФЗ.

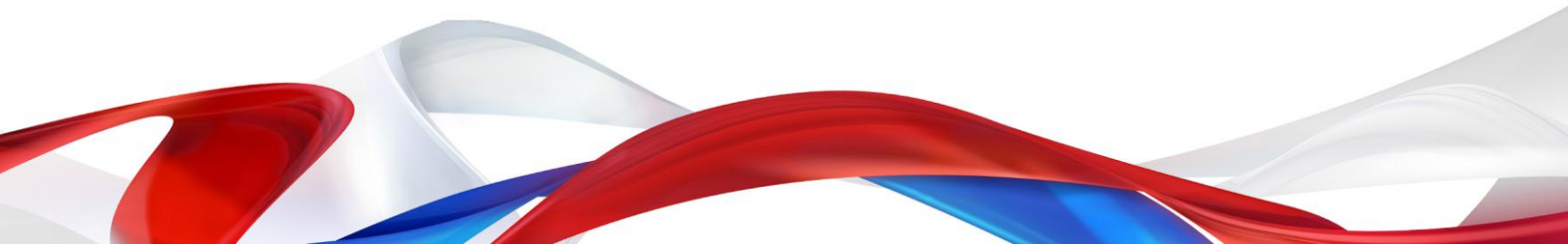
Также большое внимание уделяется развитию электронных сервисов, которые разрабатываются и постоянно внедряются Росреестром, центральным аппаратом. Развивается и очень популяризируется электронная регистрация, которая должна, в общем-то, обеспечить нам преимущественно безбумажный документооборот. Вы уже, наверное, сталкивались и знакомы с такими сервисами, которые были раньше: доступ к ФИР, публичная кадастровая карта (все являются ее потребителями), справочная информация об объектах.


С января внедрены новые сервисы: Личный кабинет правообладателя, который позволяет узнать информацию о принадлежащем ему имуществе, а также основных характеристиках объекта, и получить оперативные изменения о внесении изменений характеристик этого объекта, если они получены без заявления правообладателя. Потому что все должны это понимать, что, если к нам поступают документы в форме межведомственного взаимодействия, то такая информация будет вноситься в реестр без заявления правообладателя. И ответственность за нее будет нести тот орган, который ее направил, за достоверность этой информации в той части, в которой они должны были направить эту информацию.

Также реализован Личный кабинет кадастрового инженера. Сразу оговорюсь на будущее, что в Личном кабинете кадастрового инженера возможна предварительная проверка межевого плана, технического плана, акта обследования, а также реализовано временное хранилище. То есть те документы, которые кадастровый инженер проверил через личный кабинет до подачи соответствующего заявления о кадастровом учете, могут находиться там.

Также реализован сервис по формированию схем расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Сейчас уже это все работает.

Так как наша аудитория имеет большее отношение к компаниям-застройщикам, хотелось бы обратиться к наиболее типичным ошибкам застройщиков при обращении за кадастровым учетом. Это неполный комплект документов либо отсутствие в данных документах необходимой информации и отсутствие, либо подписи, либо полномочий на подписание документов. Такие ошибки могут быть исправлены при качественной подготовке документов, подаваемых в целях кадастрового учета и государственной





регистрации прав. Также их проверка может быть осуществлена с помощью Личного кабинета правообладателя и Личного кабинета кадастрового инженера.

В свою очередь государственная регистрация прав на созданные здания и сооружения осуществляется на основании разрешения на ввод объектов в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок. При этом новеллой № 218-ФЗ является то, что регистрация прав на вновь созданный объект будет осуществляться также, если на момент регистрации истек срок действия договора аренды или безвозмездного пользования для строительства, но на момент ввода в эксплуатацию он действовал.

Также № 218-ФЗ решает проблему, которая тоже неоднократно озвучивалась на публичных мероприятиях. Это проблема регистрации на объекты (в особенности линейные сооружения), размещение которых допускается без предоставления земельного участка.

Вот такие изменения внесены в № 218-ФЗ.

Достаточно многие новеллы касаются кадастрового учета многоквартирного дома, объектов нового строительства, машиномест.

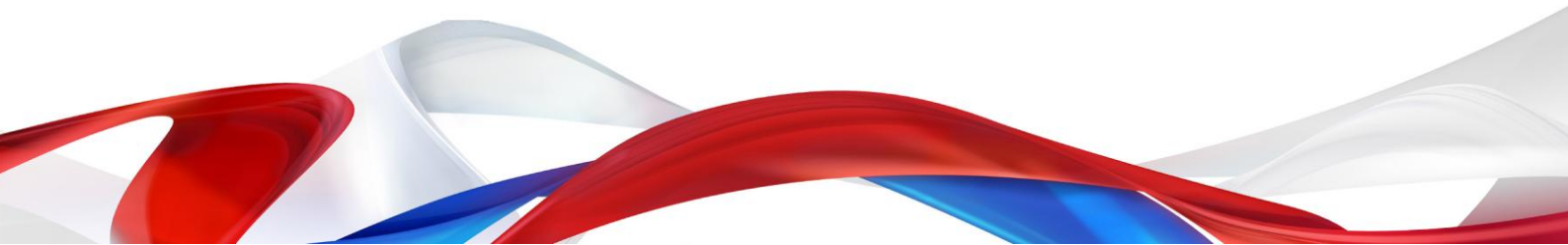
В частности, предусматривается, что обязанность органа государственной власти – представлять документы на государственный кадастровый учет вновь созданного здания. На территории города Москвы данным органом является Мосгосстройнадзор. Управление Росреестра по Москве неоднократно в этом году проводило совещания с данным органом по вопросу межведомственного взаимодействия.

Как я уже сказала, в настоящее время та версия, которая должна была быть внедрена, не до конца реализована, поэтому мы ищем новые пути решения этой проблемы и направления данных документов к нам для постановки на кадастровый учет.

Еще один вопрос, который, наверное, нужно здесь осветить, это те изменения, которые произошли в законодательстве по № 214-ФЗ. Кратко пройдемся по ним.

Согласно № 214-ФЗ, договор долевого участия должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В том числе с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, этажности, общей площади многоквартирного дома. К сожалению, мы собирали статистику к данному мероприятию и понимаем, что у нас достаточно большое количество оснований для приостановления, касающихся именно отсутствия основных характеристик многоквартирного дома либо помещений в нем в представленной документации.

Второе изменение – это то, что, в соответствии со ст. 48 Закона о регистрации недвижимости, для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве застройщиком с первым участником необходимо заключение уполномоченного на осуществление государственного контроля в области долевого строительства органа. Мы самостоятельно делали межведомственные запросы в Москомстройинвест для получения данной информации. Также Москомстройинвест





контролирует право застройщика привлекать денежные средства граждан, которые являются участниками долевого строительства, и при отсутствии у застройщика права привлекать деньги дольщиков должно направляться соответствующее уведомление. Управлением также реализовано взаимодействие с застройщиками в этой связи.

Страхование гражданской ответственности застройщика. Все вы знаете, что ужесточены требования к страховым организациям, и № 214-ФЗ предусматривает их.

Есть еще одно нововведение – это предоставление застройщику кредитной организацией права на открытие счетов... Надо сказать, что сейчас в Москве мы пока не сталкивались с таким.

**САМБОРСКАЯ О. В.:**

– Я думаю, что у нас еще спикеры будут говорить приблизительно об этом же, и потом, чтобы у нас осталось некоторое время для дискуссии, потому что в предыдущий раз у нас его практически не осталось, что было обидно.

**ФИЛИППОВА Е.С.:**

– Все, наверное, знают, что у нас сейчас заработало в Москве 22 МФЦ для юридических лиц. То есть приемные управлений перестали принимать документы, только дополнительные документы остались у нас, но есть специализированная приемная, она пока осталась, на Рубцовской набережной, которая принимает юридических лиц.

Также ведутся переговоры по открытию специализированного МФЦ, и, в случае если ваши потребности мы не можем удовлетворить, мы сейчас уже привлекаем другие наши приемные для организации приема больших количеств пакетов. Спасибо.

**САМБОРСКАЯ О.В.:**

– Спасибо. Я попрошу Владислава Игоревича Преображенского, исполнительного директора Клуба инвесторов Москвы, рассказать нам об особенностях регистрации первого договора долевого участия (я думаю, что собравшиеся знают, что в новой редакции закона появился перечень документов, необходимых для государственной регистрации первого договора) и также о регистрации прав на машиноместа.

И я думаю, что после этого логично здесь немного поменять порядок выступлений спикеров: если мы начнем говорить о машиноместах, то, я полагаю, после Владислава Игоревича будет, наверное, правильно выслушать Артема Олеговича из «Эталон-Инвест», который нам расскажет о законодательных обеспечениях государственной регистрации машиномест.

Владислав Игоревич, мы вас слушаем.

**ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ В. И.:**

– Добрый день, коллеги. Хотелось бы рассказать про несколько вопросов, по которым возникли проблемы в государственной регистрации.

Безусловно, все долго совместно боролись за решение вопроса с машиноместами, наконец-то этот вопрос был решен, по регистрации прав на машиноместа, но вместе с ним Минэкономразвития в конце прошлого года выпустило приказ об установлении минимального и максимального размера машиноместа. В связи с этим практически у всех застройщиков, кто строил машиноместа, так или иначе хотя бы одно некондитное машиноместо все равно присутствует. Соответственно, на данный момент осуществить регистрацию права собственности на такие машиноместа не представляется возможным в силу данного приказа. В данный момент мы ведем переговоры и с Росреестром, и с Минэкономразвития в части объявления некой «амнистии» на те объекты, которыми разрешение на строительство получено до 1 января 2017 года, с тем чтобы машиноместа в объектах, которые либо строятся, либо уже построены, возможно было бы произвести по ним государственную регистрацию. Есть уже некоторые результаты. На обращение физического лица в Минэкономразвития по вопросу постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности был получен ответ от 31.03.2017, который прямо гласит, что на машиноместо, построенное до 1 января 2017 года, если оно не соответствует минимальному или максимальному размеру, устанавливаемому приказом Минэкономразвития, производить регистрацию можно. Надеюсь, что в ближайшее время мы получим официальные разъяснения, которые все смогут прочитать.

Этот вопрос мы ставили на обсуждение до того, как был получен ответ на это письмо физического лица, поэтому некоторые разъяснения как раз и появились.


Второй вопрос касается регистрации первого ДДУ по объекту, это объект наших коллег. У них возникла проблема с регистрацией первого ДДУ по корпусу, расположенному на ... конструкции. По сложному объекту. То есть по первому корпусу у них регистрация ДДУ прошла в прошлом году, по второму корпусу – в этом году, дали приостановку с требованием представить опять полный комплект документов, включая ЗОС.

Дальше я, наверное, передам слово, с вашего позволения.

**ГАВРИЛОВ А.Д.:**

– Коллеги, здравствуйте. Гаврилов Антон Дмитриевич, правовой департамент АО «Интеко».

Я рад, что мне позволили поделиться с вами практикой работы в рамках нового закона. В частности, мы столкнулись со спецификой трактовки Закона о регистрации, связанной с так называемым в народе и профессиональной среде открытием адреса. Объект сложный, состоит из нескольких корпусов, строится на одной части здания. Соответственно, проектная документация прошла экспертизу в рамках одного заключения, разрешение на строительство выдано на единый объект как на здание, а адрес по одному из корпусов был открыт в декабре 2016 года, соответственно, и ДДУ, и все требования и прочее соответствовали требованиям Закона о государственной регистрации до 1 января. Сейчас регистратор по второму корпусу делает приостановку и направляет запрос в Мосгосстройинвест на предмет получения заключений и тому подобное. На наш взгляд, позиция регистратора незаконна, и мы обратились через Клуб инвесторов за

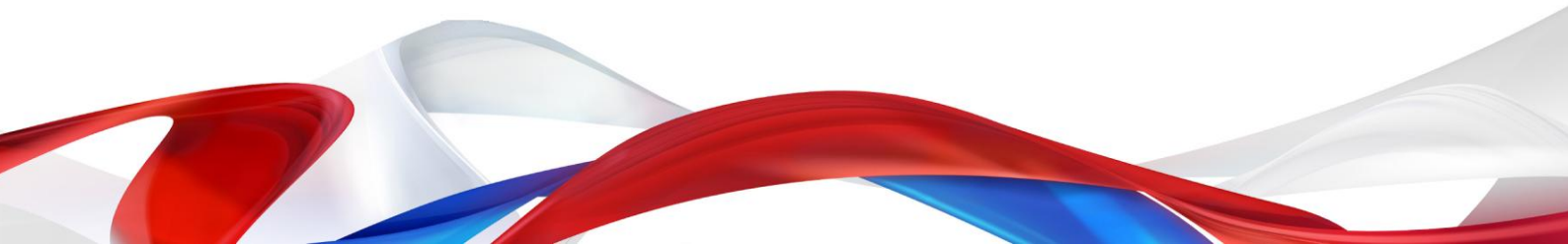


специализированными разъяснениями в Минстрой, для того чтобы они еще раз разъяснили, в принципе, уже написанные нормы о том, что такое здание и в состав чего входит. И у нас предложение, чтобы эта рекомендация носила адресно, в том числе и разъяснение для Росреестра, в котором было бы указано, что такое здание, из чего оно состоит. То есть, в случае если получена разрешительная документация получалась на единое здание как комплекс неких корпусов, то это единая процедура открытия адреса. Как мы знаем, она проходит специализированную усиленную правовую экспертизу в специальном отделе Росреестра по городу Москве, поэтому если профессионалы уже посмотрели документацию по одному корпусу, не надо больше точно так же в течение месяца смотреть на другие корпуса.

Перейду к самой интересной для нас теме – как у нас изменилась постановка объектов на кадастровый учет. В декабре мы ввели два крупных объекта в эксплуатацию. Небольшой экскурс в историю. С 1 марта 2015 года вступили в силу положения Закона о кадастре, согласно которым органы государственной власти, ответственные за выдачу разрешений на строительство, обязаны были направлять документы о выдаче такого разрешения в Государственный кадастр недвижимости. А орган государственного кадастрового учета при поступлении в порядке информационного взаимодействия копии разрешения обязан был в установленные сроки поставить объект на кадастр. То есть эта тема, на самом деле, не с 1 января 2017 года, а длится с 1 марта 2015 года, хотя об этом Мосгосстройнадзор забывает. Кроме того, 16 мая 2015 года была утверждена форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии с которым в состав разрешения на ввод в обязательном порядке включался технический план, который является основанием для постановки объекта на кадастровый учет. Таким образом, с 1 марта орган исполнительной власти уже был обязан осуществлять постановку объекта на кадастровый учет. При этом суперпроблемы не возникало, что он этого не делает, потому что до 1 января любое лицо вправе было обратиться за постановкой объекта на кадастровый учет, в том числе застройщик либо кадастровый инженер, которого застройщик привлекает по возмездному договору.

На сегодняшний день норма изменилась таким образом, что орган исполнительной власти не просто обязан направить сведения, а обязан выступать заявителем по процедуре по постановке объекта на кадастровый учет. Специфика связана с тем, что застройщик, по сути, исключен из процедуры постановки своего же построенного объекта на кадастровый учет. Кроме того, из этой же процедуры формально исключен и кадастровый инженер, который с органами исполнительной власти никоим образом не связан, у них нет никаких отношений, а если эти отношения есть, они никак не регламентированы.

Что происходит на практике? После 1 января мы позвонили в Мосгосстройнадзор и спросили, когда наш объект будет поставлен на кадастр, что вызвало у них такой легкий шок, потому что они говорят: «А мы только сведения по вашему объекту подали». Мы говорим: «А что значит – подали сведения? Заявление вы подали?» Было молчание. Мы говорим: «Давайте, мы к вам приедем и поговорим». Приехали, выяснилось, что у них нет электронного ключа, они не смогли это подать. Мы рассказали, как сделать электронный



ключ, подали документы. Дальше сидим, срок принятия решения прошел, мы звоним и говорим: «Как дела?» Они говорят: «У нас ничего нет». Мы говорим: «Как ничего нет? Он обязан был вам направить какие-то документы и прочее». Начинаем разбираться. Никакого межведомственного взаимодействия, как выяснилось, нет, оно происходит через «облако» mail.ru, куда загружаются все документы и куда загружаются приостановки. Соответственно, орган исполнительной власти начал искать нашу приостановку, – слава Богу, он ее нашел, говорит: «Ну все, берите и занимайтесь». Мы говорим: «Отлично». Отдаем своим кадастровым инженерам, которые и рады бы все сделать, потому что они зависят от этой процедуры по двум причинам: 1) они не получают денег за свою работу; 2) в случае наличия определенного количества приостановок и отказов по их процедуре кадастровый инженер просто исключается из СРО и, собственно говоря, лишается работы, так же, как и сами компании. Они быстренько нам исправляют, мы приходим, говорим: «Подавайте». Они говорят: «А мы не обязаны». Мы начинаем разбираться, и действительно, смотрим закон, в котором сказано, что заявитель вправе подать документы, он не обязан. Они говорят: «У нас нет такой обязанности, мы приостановки не подаем». Мы пошли через градполитику города, – спасибо Клубу инвесторов, нам помогали, – убедились, что надо подавать. Они подали, мы сидим, ждем решения, они говорят: «Пришла приостановка». Еще одна приостановка. Смотрим: регистратор другой, все другое. То есть они подали как новое заявление, а оно пришло по экстерриториальному признаку к другому регистратору, другой регистратор вынес другие решения по своему внутреннему убеждению, потому что он лицо независимое, и, соответственно, у нас все по новой. Мы снимаем приостановки, даем у Стройнадзор... Кроме того, там есть ряд неточностей, мы сталкиваемся, мы уже сами погрузились, как кадастровые инженеры. При этом мы пользуемся всеми сервисами, которые были озвучены выше, то есть мы пользуемся даже Личным кабинетом кадастрового инженера; кадастровый инженер теперь, и он проверяет эти все документы, говорит: «Все окей», – отправляется.

Самое интересное в этом вопросе, что вроде бы при объединении двух структур у нас получилась ситуация, когда кадастровый инженер, который раньше работал в Федеральной кадастровой палате, принимал самостоятельные процессуальные решения, он теперь решения эти не принимает, а пишет некие заключения для регистратора. Регистратор при этом, – я не знаю, может быть, у коллег есть другая практика, но в нашей практик регистратор не включает, грубо говоря, самостоятельность профессионального лица и говорит: «Все, у меня есть заключение отрицательное, я его отправляю». Сейчас у меня один объект, в котором больше тысячи помещений, не ставится на кадастр по причине того, что в кадастровом плане не предусмотрена комбинированность стен, материалов наружных стен. Как это снять, я до сих пор не понимаю. Кадастровый инженер писал заключение, Стройнадзор писал заключение, но, как бы планом не предусмотрено, а в плане должно быть четко: или кирпич, или монолит, и все. Того, что может быть и то и другое, не предусмотрено. Это кратко про кадастровый учет.

Если уж я взял слово, я продолжу по своим вопросам, которые у меня на практике сложились.

Следующий вопрос связан, наверное, с потребительским экстремизмом, который сейчас процветает на рынке. В первую очередь он для нас болезнен, потому что он возникает по объектам бизнес-класса или элит-класса, где, соответственно, стоимость ошибки застройщика в просрочке сроков передачи довольно-таки большая. Ну ладно бы) мы перед дольщиком виноваты, мы с ним разбираемся, причем понятно, что суды общей юрисдикции смотрят на индивидуальные особенности каждого предмета спора с конкретным физическим лицом, потому что когда передал, почему не принимал – все это исследуется, все понятно, есть понятные доводы, которые мы можем приводить как застройщики в свое оправдание.

Что происходит у нас на практике с одним из объектов. Дольщик принимает квартиру с просрочкой 3 месяца, пишет нам претензию: ребята, просрочка 3 месяца, не удовлетворяешь – плюс штраф 50%, двойная ставка рефинансирования, все круто. Фиксирует эту сумму, дальше он подписывает договор уступки по договору долевого участия, в котором уступает это право требования юридическому лицу. Это уже профессиональные юридические лица, которые бизнес, во всяком случае, в нашей группе уже на трех объектах реализуют. Они это покупают и идут в арбитраж. В арбитраже мы говорим: «Ребята, мы как бы с дольщиком, мы не виноваты». Они говорят: «А при чем здесь дольщик? При чем здесь ваша вина, не вина? У вас есть формула, человек вам предъявил, эту формулу вам передал, а юридическое лицо требует только то, что он переуступил по договору». То есть... *(Обрыв записи.)* потребитель ни о чем. Это вторая сложность, как убедить, что не нужно ничего теперь на бумаге. Мы для себя решили, что мы в процедуру вот этих IT дорожных карт, прохождение этого всего будем включать в том числе распечатку договора и дублирование, по сути, подписания, чтобы человеку все-таки отдать.

Что такое МФЦ. Наша компания представлена не только в Москве, но и, к примеру, в Ростове-на-Дону. Например, в Ростове-на-Дону мы через МФЦ проводим все документы – вообще нет никаких проблем. Я не знаю, почему, я у них спрашивал: «Есть ограничения?» – «Нет, – говорят, – мы приходим, все подаем». Может быть, из-за того, что не так много застройщиков. Либо много МФЦ, сложно сказать. По Москве я могу сказать, что вот та практика и у нашего риелтора (точечная), и у риелторов, которые входят в Клуб инвесторов, есть ограничения по приему пакетов документов, либо нужно записываться несколько раз, от разных лиц. То есть там есть примерно то же самое (может, вы сталкивались), что вы к врачу записываете троих детей в один день – это невозможно, потому что я записываю одного, тут же записи нет (к этому же), то есть я не могу троих записать сразу же, я должен записать каждого отдельно, а время как бы одно. То же самое и здесь: для того чтобы подать, например, 50 пакетов документов, я просто физически не могу их зарегистрировать, чтобы в МФЦ прийти. Поэтому, безусловно, необходимо открытие некоего специализированного МФЦ для застройщиков. Если мы отменяем Рубцовку, электронная регистрация может не работать по не зависящим от нас причинам,

то есть, допустим, человек просто не хочет оформлять ЭЦП, говорит: «Хочу на бумаге, хочу со штампом, хочу, чтобы все было четко, по старинке». И я думаю, что таких, особенно на объектах эконом-класса, будет 90%. Если в бизнесе все приходят со своими коллегиями адвокатов и так далее, они, может быть, в этом и разберутся, то в эконом-классе люди сами приходят подписывать такие сделки, и, безусловно, они, скорее всего, будут требовать старину. Нужно открывать специализированный МФЦ, причем работающий по принципу Рубцовской набережной, с принятием документов в неограниченном количестве.

Даже если мы этого добьемся (в чем я очень сильно сомневаюсь), нам предстоит еще одна проблема работы с МФЦ – это, собственно говоря, сроки регистрации. Что это будет? Мы подаем документы в МФЦ (как это и есть сейчас), по внутреннему регламенту в течение двух дней должны отправлять это в Росреестр, Росреестр это должен получать, и с этого момента начинается срок регистрации, который установлен № 218-ФЗ. На практике у нас пересылка доходит до 5 дней. Это плюс 4 дня до денег. При текущей кредитной нагрузке, – например, у нас у одного из застройщиков 4 дня до денег у него каждый день примерно 2,5 миллиона стоит, он столько денег отдает в банк (процентная нагрузка имеется в виду). С учетом этого для него каждый день стоит реальных денег. Что с этим делать? Нужно, на мой взгляд, начинать срок регистрации с момента приема документов в МФЦ. Проблемы пересылки не должны заявителя волновать вообще никак. Тем более, если будет у Росреестра какой-то внутренний IT-процесс обмена документов, ну, отправьте документы в электронном виде, пусть бумаги там дойдут, а в электронном регистратор начнет их обрабатывать. К сожалению, практика работы с регистрацией – пока что регистратор документы берет в последний день срока и начинает их рассматривать, как там все интересно. Поэтому это глобальная проблема.

*– Проблема еще в том, что МФЦ никаких результатов не дают, если какие-то проблемы, они только приемное окно.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Абсолютно верно.

Еще про одну интересную тему расскажу – про апартаменты. Постановление на кадастровые апартаменты. Существующий № 218-ФЗ устанавливает возможность постановки сразу же всех помещений в составе здания только в отношении многоквартирных домов. Никакой возможности поставить на кадастр сразу через Стройнадзор всех помещений в апартаментах нет. С чем это связано было – не знаю. Кадастровые инженеры говорят: «У нас формы нет, закон только про жилье такое требование предъявляет. Соответственно, мы ставим коробку». Что это такое? Это вот на земельном участке нарисована коробка, – я ее ставлю, кстати, три месяца. После этого что происходит? У меня объект продавался с долевым участием. Далее я не могу как застройщик поставить на кадастр все остальные помещения и передать их физическим лицам, потому что я не являюсь по № 218-ФЗ заявителем по данной процедуре. Заявителем по данному виду регистрации может быть

только будущий правообладатель. Для того чтобы правообладатель туда пришел, я должен ему как застройщик подписать акт приема-передачи неизвестно на что (наверное, известно только мне, потому что мне инженер отдал техплан и сказал, что это такое и какая там площадь). И я, соответственно, подписываю с ним акт приема-передачи, вручаю ему диск для постановки объекта на кадастровый учет, человек уходит в регистрацию. Я с ужасом жду эту процедуру, потому что все эти физические лица придут с этими точками, не тем цветом линий или разрешением не 300 dpi, они все придут ко мне обратно как к застройщику, скажут: «Ты мне что передал? Я не могу собственность зарегистрировать».

В Реестре мне пока сказали, что «не вопрос, приходи, мы все решим». Но как это будет выглядеть, когда я приведу им 1000 человек за ручку и скажу, что мне надо каждому помочь теперь, если точно коробку ставлю 3 месяца на кадастр.

Это вот специфика апартментов, о которой надо сказать, что она, к сожалению, такая. Безусловно, надо распространять обязанность по постановке органом исполнительной власти на кадастровый учет при вводе в эксплуатацию, в том числе нежилого фонда. То есть почему такое разграничение, я до сих пор не понимаю. В том числе и объектов, относящихся к нежилому фонду, как к жилому. То есть ставить на кадастр сразу же все помещения.

У меня все.

**САМБОРСКАЯ О. В.:**


– Сейчас я передаю слово Андрею Николаевичу Ерехинскому, заместителю генерального директора компании «Эталон-Инвест», который поделится с нами практикой застройщика по регистрации прав на недвижимое имущество в электронном виде.

**ЕРЕХИНСКИЙ А. Н.:**

– Добрый день, коллеги.

Изначально описали все позиции, все шаги, которые проходит физическое лицо как клиент, мы рассмотрели это все в рамках договора долевого участия, что является актуальным для наших покупателей. Принципиально, согласно действующему законодательству, срок регистрации через МФЦ – 9 дней, а через электронную регистрацию – 5 рабочих дней. Я полностью поддерживаю предыдущего оратора: каждый день для застройщика важен в плане обслуживания кредитных средств, погашения кредитных средств, и это все нам стоит денег, поэтому максимально короткий срок при регистрации интересен всегда любому застройщику.

Я хочу обратить внимание, что нам приходится каждого клиента убедить именно перейти на электронную регистрацию. В нашей практике на сегодняшний день это каждый пятый клиент (не считаю, что это у нас плохая практика, учитывая массовость – не одна-две квартиры в месяц, а массовое заключение договоров долевого участия). И на практике, кстати, клиенты, которые приходят к нам на общение без юристов, соглашаются на заключение договора долевого участия чаще, чем те, которые приходят подкованные, с литературой, с юристами либо с другими какими-то источниками правовыми.



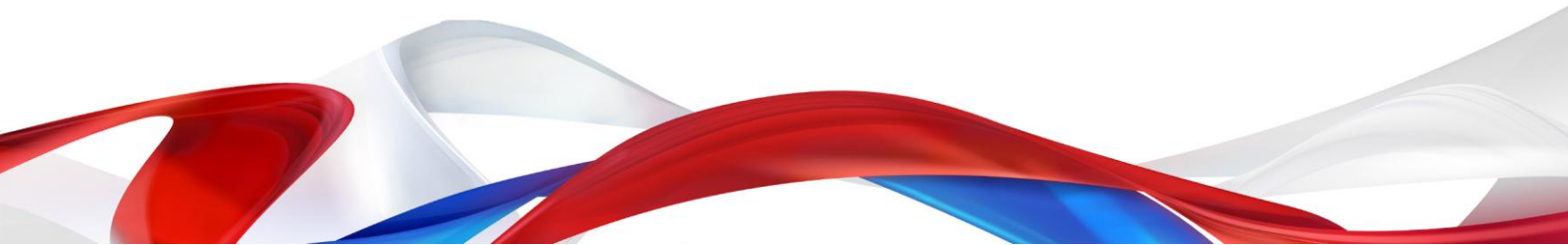
Убеждать приходится в силу того, что на сегодняшний день очень мало, я считаю, государство уделяет внимания электронным процедурам, и вся нагрузка по убеждению ложится на плечи именно застройщика. Информирование, какая-то информационная поддержка либо другое продвижение электронных процедур – минимально со стороны государства.

Второй минус – это то, что клиент наш... При общении с клиентом, когда задают вопрос: «А что я буду иметь на руках?» – мы вынуждены говорить, что на руках у вас из бумажных носителей будут просто документы, выпущенные из принтера, которые не имеют ни одной подписи, ни одной печати синей ни нашей стороны, ни стороны регистратора. То есть это именно документ, выпущенный из принтера, который, в принципе, выпустит любой другой.


Третий минус – это то, что у клиента появляется электронно-цифровая подпись, о которой он должен заботиться. Срок действия электронно-цифровой подписи составляет 1 год, и, в принципе, это такая же подпись его, как вот взять ручку и поставить свою подпись живую. То есть это некая его головная боль – что с этой электронно-цифровой подписью делать. Это не является неким плюсом, но клиенты опасаются появления еще одной возможности подписания документов без его присутствия, это их очень сильно расстраивает.

Второй этап – это нотариальная контора. При электронной регистрации перечень документов идентичен в соответствии с действующим законодательством, только дополнительно эти документы заверяются еще электронным образом. И заверение электронным образом документов... то есть фактически клиенту дают флешку, кроме документов на бумаге, и вот каким образом, в какой форме, с каким расширением нотариус это осуществил, все это зависит именно... Риски в том, что, документ, сохраненный на этой флешке, окажется не в том формате, не в той стадии, которую принимает Росреестр. Более того, не все нотариусы, скажем так, готовы работать с электронными носителями и читать электронные образы этих документов. Даже доходит до того, что иногда нотариус переживает и отказывает клиенту в том, чтобы вставить в свой компьютер носитель, который принес клиент, потому что бояться, что это будет носитель с вирусом, и у него вся база полетит. То есть вот доходит именно до таких вот смешных оснований в отказе заверения в электронном образе. Поэтому приходится нашим клиентам говорить, чтобы они изначально, если пойдут к какому-то нотариусу, проверили, сможет ли нотариус это сделать, подковывать клиента в том, чтобы это был именно тот образ, говорить ему: «Захватите с собой новую флеш-карту, чтобы она была запечатана, чтобы показать нотариусу». То есть это дополнительная нагрузка, и еще раз хочу обратить внимание: не все нотариусы готовы работать с электронными носителями.

И когда клиент уже выбрал квартиру, его убедили, он сходил к нотариусу, получил документы нотариальные. Осуществляется сама процедура подачи документов в электронном виде. Более затемненное, заштрихованное – это то, что происходит, должно по идее происходить, и в принципе происходит в присутствии дольщика, а все, что ниже, два этапа – это те этапы, которые можно произвести без наших клиентов. Я хочу обратить





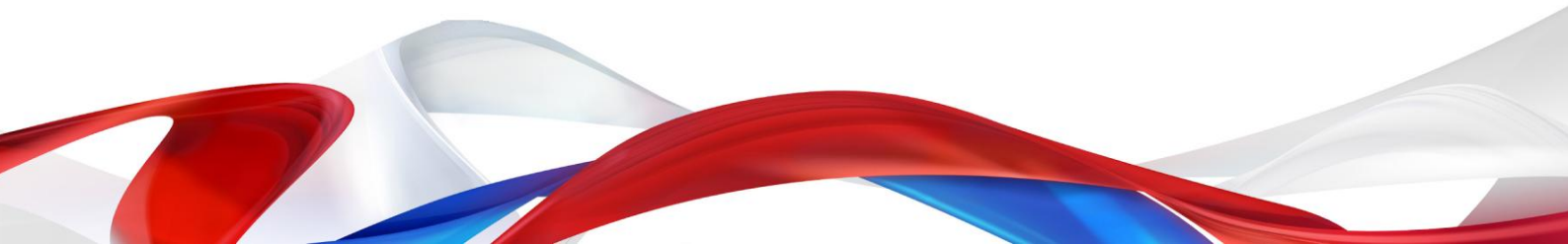


внимание, что в перечень документов, которые мы предлагаем нашим дольщикам получить у нотариуса и заверить. Это доверенность на представление интересов. По идее, если осуществляется подача документов самим клиентом, нашим дольщиком, то доверенность, как таковая, не нужна. Но хочу обратить внимание, что процедура, в связи с частыми сбоями в системе, и тем, что требуется время на занесение, это очень длительный процесс. И наши клиенты не всегда готовы тратить на это несколько часов, поэтому чаще всего, предоставляя нам доверенность в электронном виде, мы сокращаем время его нахождения у нас, и он быстрее уходит домой счастливый. Это первое, необходимое для получения электронно-цифровой подписи. Также согласен, что нужен центр удостоверяющий, создание его – не такая сложная процедура. Процедура выдачи цифровой подписи составляет минут 20, но в любом случае, эта функция для застройщика, если он хочет подавать документы двусторонние, где дольщик существует, то именно центр этот необходим.

Вторая процедура – это полученной подписью подписание договора долевого участия, третья процедура – это заполнение заявлений и подача в Росреестр. И самое главное – это последний этап, который совершается в присутствии клиентов, это получение уведомлений, что Росреестр принял, присвоил индивидуальный номер и уведомление с расчетом госпошлины. После этого в принципе дольщик отпускается домой, и дальше процедура вся происходит без него.

В конце после регистрационных действий на почту клиента отправляется зашифрованное сообщение, которое называется уведомлением о регистрации. Это следующий слайд. Здесь я хочу обратить внимание, что в ходе обработки зарегистрирован, получен документ, договор о его участии, и чтобы его скачать, предлагается перейти по ссылке. Мы специально совместили в эту ссылку, которая приходит. То есть, получается, что по ссылке приходит несколько документов, которые носят сами по себе разрозненный характер, но в принципе по идее должны являться общим для дольщика, чтобы у него присутствовали. Это сам договор долевого участия, это электронная подпись клиента, также это электронная подпись регистратора, это штамп с госрегистрацией и электронная подпись регистратора в штампе.

Все эти документы пересылаются клиенту на сайт, и считается, что договор его зарегистрирован. Но я еще раз хочу обратить внимание, что наши дольщики привыкли и хотят видеть бумажный носитель, мы отдельную услугу для того, чтобы все-таки подвинуть их на электронную регистрацию, мы эти документы скачиваем на флеш-карту, идем к нотариусу, заверяем и их тождественность, на бумагу перекачиваем. Получается некий документ, вот я на примере покажу. То есть нотариус подтверждает тождественность любого документа, эта услуга стоит денег, каждый лист отдельно. Если взять договор долевого участия, средняя его цена получается где-то полторы-две тысячи рублей. А, заверив подобного рода документ, мы клиенту его отдаем на руки. Клиент счастливый уходит, совершает свои платежи и действия в рамках этого договора долевого участия. В любом случае большинство наших дольщиков из практики не могут взять только флешку или на почте оставить те документы те документы, которые пришли все-



таки хотят видеть договор долевого участия. Поэтому, как мы ни крутили, все равно он хочет иметь на бумажном носителе.

Еще в конце хотел также привести маленький пример. Антон Дмитриевич озвучивал проблему, что у нас также несколько объектов недвижимости, которые имеют название, один объект, и регистрация долевого участия произошла в 2016 году. Обратились за очередной регистрацией в 2017 году, получили приостановку, и также ссылка идет, я даже зачитаю: заявитель вправе не представлять указанное заключение, о котором мы говорили, при этом сам орган вправе обратиться по межведомственному общению в «МосКомСтрой», межведомственный запрос отправить. Срок приостановки – 20 дней. Если в этот срок межведомственный запрос не вернется, то приостановка в принципе по законодательству может быть осуществлена на срок до шести месяцев. В данном случае застройщик не может повлиять на сроки общения между двумя органами, и автоматически может получить приостановку на шесть месяцев, что в принципе заморозит продажу всего объекта. Это вставшие деньги, это дольщики, которые будут предъявлять претензии. То есть некая приостановка деятельности. Поэтому такой пример я хотел озвучить.

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– В таких случаях мы, знаете, что делаем? Когда мы узнаем, что регистратор дал какой-то запрос в какой-то орган, мы сами туда идем и запрос пишем. И получаем быстрее ответ, реально быстрее в ручном режиме. Получает ответ, сдаем, как допакет. Потому что другого варианта ускорить эту процедуру нет.

*– Не факт, что его рассмотрят в новых обстоятельствах.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Вы знаете, последнее письмо, которое я видел от Москонтроля, оно в принципе по нашему объекту было такого общего характера, что применяются все требования закона с первого января. Регистратор это применяет с первого января, только он объекты делит.

– Нет, они просто не рассматривают, они на три месяца выкладывают в приостановку, и уговорить невозможно.

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Вот это, да, спасибо, вы поправили. У нас сейчас по новому закону порядок возобновления немножко другой. То есть у нас сейчас, что происходит? Мы вправе подать документы на снятие приостановки, и дальше тишина. Дальше написано – при наличии оснований для проведения регистрации регистратор должен привезти, при этом не написано, в какой срок. А при отсутствии он может и дальше... соответственно, этот срок надо, безусловно, конкретизировать в законе и установить, что если мы подали

документы, они достаточны для снятия, значит, в течение одного дня, двух дней, должны все снять.

САМБОРСКАЯ О. В.:

– Коллеги, давайте мы послушаем последнего спикера, а после этого вступим в дискуссию. И для меня, как для москвича, страдающего от парковочной ситуации, самый актуальный вопрос, который я пыталась внести вначале, но у меня не вышло, это – законодательное обеспечение государственной регистрации машиномест. Расскажет нам об этом Артем Олегович Иванов, эксперт по нормотворчеству, компания «Эталон-Инвест».


ИВАНОВ А. О.:

– Здравствуйте, уважаемые коллеги. Да, действительно, тема злободневная предыдущими спикерами она уже поднималась, и актуальность будет сохранять долго. Машиноместа – это уже наша объективная реальность, основа, основной элемент концепции дворов без машин. Ни один практически жилой комплекс сейчас не строится без предварительного оборудования и проектирования парковочных мест – под землей, над землей, либо на уровне каких-то помещений, встроенные и пристроенные.

Вместе с тем, как всем уже известно, практика судебная по регистрации машиномест, она разнообразная. Как видно на экране, одни суды признают машиноместа помещениями, это, конечно, было до первого января 2017 года. Другие суды считают, что это часть объектов недвижимости, помещений, зданий, сооружений. Соответственно, три варианта существует объектов недвижимости на сегодняшний момент. Это машиноместо-помещение, которое может даже соответствовать признакам помещения, изолированности и обособленности. Второй вид объекта недвижимости – это как часть пирога, где весь пирог – это парковка, а часть этого пирога – это машиноместо. То есть доля собственности.

И, собственно говоря, третий вариант, непонятно, что с ним делать, это когда покупается квартира, соответственно, с машиноместами, и машиноместа определяются, как общая собственность к этой квартире, к жилому помещению. Соответственно, не возникает отдельного объекта недвижимости, помещения, стоянки, частью которого является машиноместо, и долевая собственность, которая образуется.

Теперь можно следующий слайд. Машиноместо, безусловно, обладает всеми характеристиками объекта недвижимости. Прошлая связь с землей, 130-ая статья Гражданского кодекса, здание переносится уже с начала прошлого века. Попробуйте перенести трех-четырёхъярусную парковку, которая расположена под землей. Просто взять, поднять, перенести, это невозможно сделать. Индивидуальное обозначение – на плане этажа номер указан, соответственно, фигура тоже обозначена. Долговременная разметка. Иногда, вот практика Германии, они с трудом регистрируют тоже нанесенные краской по полу машиноместа, но, вместе с тем, если там будет небольшой демаркационный столбик, он так называется, то регистрируют, как отдельный объект



недвижимости. Иные визуальные различимые устройства, вы можете посмотреть некие примеры, это технические приспособления, с помощью которых обозначаются машиноместа. То, что существует сейчас, я расскажу об этом чуть позже.

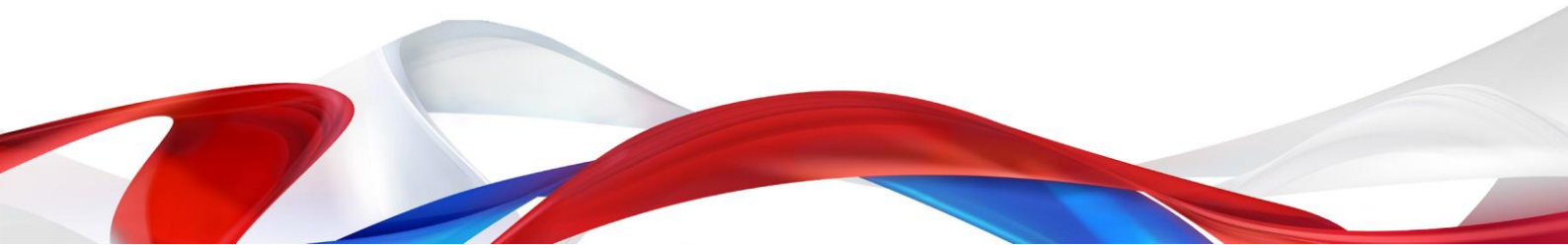
Федеральный закон от 3 июля 2016 года, наконец-то узаконил машиноместо, как объект недвижимости, определил довольно неплохо его характеристики, это, прежде всего, часть зданий и сооружений была обозначена. То есть она не обособлена, не изолирована, что тоже дается Градостроительным кодексом, в дефинице указывается. То есть по существу уже никто не может какие-то претензии предъявить, что он не отвечает объекту недвижимости, вследствие того, что его нельзя как-то отделить. То есть любой человек может зайти на территорию соседнего машиноместа, поставить машину туда, это было одним из основных аргументов для отказа в регистрации в кадастровом учете. Целевое назначение – это тоже важный момент, потому что никто не должен это использовать в качестве какого-то склада. Но это отдельный момент.

По поводу гражданско-правового оборота – машиноместо становится полноценным объектом недвижимости. Может выступать предметом любой гражданско-правовой сделки, в том числе заложено по ипотеке. В случае, если этот объект будет необходим для каких-то госнужд, то по общему правилу последует выкуп. То есть те же процедуры.

И вот вопрос, который мы уже рассмотрели – размер машиноместа. Размер машиноместа указан в соответствии с правилами стоянки автомобилей, чуть-чуть даже увеличили его размеры. То есть максимальное там – 6,0 на 3,6, и 10 на 6,2. Да, это очень проблемный момент, потому что, зачем ограничивать строителей, зачем ограничивать иных заинтересованных какими-то мерками? Они хотят поменьше размер. Ради Бога, если это соответствует всем нормам и требованиям, не знаю, какими они могут быть в данном случае, но закон определил, что машиноместо может быть уже площадкой, то я считаю нецелесообразным такое ограничение. Тем более видовое многообразие транспортных средств, оно шире, чем обычный автомобиль. Та же самая малолитражка, она длиной 3,7 и шириной 1,6 метра. Мотоцикл с коляской, или какие-то большие автомобили, которые могут быть частной собственностью, они превышают размерами габариты, которые указаны там. Это тоже существенная проблема. Но об этом уже было сказано.

Про местоположение и другие вопросы, я думаю, уже не стоит дополнительные рассуждения вести. Поэтому немного расскажу про обозначение машиномест. Собственно говоря, 218-ФЗ, в законе «О государственной регистрации недвижимости» указано (зачитаю), что «границы машиноместа устанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренних поверхностях строительных конструкций этажа, и так далее, до характерных точек, границ машиноместа, а также расстояния между характерными точками границ машиноместа».

Все понятно? Я думаю, мало кому все понятно, поэтому следующий слайд, здесь я попытался обозначить, как это происходит. Соответственно, технология обозначения машиноместа разработана Росреестром, и была неоднократно Андреем Борисовичем Приданкиным продемонстрирована. Соответственно, два штифта, таких как на экране,



они вставляются в стены, в столбы, которые прилегают к периметру машиноместа, и на них определенные метки – номер, вплоть до фамилии. Они будут делаться обязательно. То, что на полу краской очерчено, там не будет таких меток, но по желанию, в законе написано, вполне допустимо, правда, это стоит денег. Соответственно, эта прелесть будет как раз машиноместом.

Следующий слайд, немного о переходном положении. Тут тоже очень много проблем. Прежде всего, объект недвижимости, который отвечает характеристикам машиноместа, и был зарегистрирован до 1 января, признается машиноместом. Да, это все хорошо, это понятно. Если объект недвижимости соответствует этим характеристикам, в том числе указанным в приказе Минэконома, о чем я уже говорил, то да, его можно будет перерегистрировать. Полагаю, перерегистрация будет производиться в порядке изменения видов в соответствии с действующими требованиями. Если же не соответствует, переоформлять не нужно. Опять-таки, что у нас получается? У нас бывает уже два вида машиномест – машиноместо-помещение, которое не является помещением фактически, и машиноместо, которое является площадкой, отдельным объектом недвижимости. Унификации никакой. Я думаю, этот вопрос тоже нужно поднять и решить, чтобы все-таки со временем у людей была возможность перерегистрации, даже если некое несоответствие существует. Это в плане налогообложения тоже важно, помещение 0.5 в кадастровой стоимости, машиноместо было указано в ряде писем 0.3.

Выдел в натуре доли. Что касается выдела в натуре. Есть площадка стоянка, которая состоит из кучи машиномест. Один человек захотел выделить долю по разным причинам, наверное, потому что он хочет иметь индивидуальный объект и не зависеть от преимущественного права покупки. Что получается? Он должен сам нести индивидуально, вот технические документы, соглашения с собственниками, разрешение или решение Общего собрания, либо же он должен уговорить всех других сосособственников, чтобы они совместно пришли, подали заявление и зарегистрировали кучу объектов недвижимости. 41-ая статья 218-ФЗ нам намекает на то, что лучше сделать второй вариант, который довольно трудный, почему? Потому что в случае, если кто-то захочет индивидуализировать свое машиноместо в частную собственность, индивидуальную частую собственность, то получается, что это будет не выдел, это будет раздел. Фактически будет образовано два новых объекта недвижимости – индивидуальное машиноместо и помещение, стоянка без этого кусочка. Пока ответа не последовало, но это очень серьезная проблема. Потому что, касаясь права преимущественной покупки, на практике существуют случаи, когда люди не могли продать машиноместо, потому что один из сосособственников, был такой случай, умер. И не перешли права к наследникам, потому что завязались судебные тяжбы. А по наследству судебные тяжбы длятся годами. Соответственно пять лет не могли продать свою собственность. То же самое будет и здесь – если кто-то не захочет, если кому-то будет в этом плане не очень удобно потом индивидуально выделять от всех, потому что это деньги. Представьте, каждый осуществит вот эти действия – наймет кадастрового инженера, проведет кадастровый учет, это довольно затруднительно.

И последний слайд. Это все проблемы, которые я обозначил, Помимо сказанного, вот разные виды транспортных средств, предельные размеры, регистрация. Режим общего имущества – неясно, кто должен заботиться, в какой части. Жилищный кодекс, который говорит об обеспечении оплаты общего имущества, он говорит только о собственниках помещений многоквартирного дома. Не говорится ничего про машиноместо, и это существенный пробел. И вот как раз механизированы многоярусные стоянки, это наше будущее, это не этажи, это многоярусные стоянки, они тоже сейчас не могут называться машиноместом в силу регистрационных причин. Все, спасибо за внимание, у меня все.

САМБОРСКАЯ О. В.:

– Спасибо большое. Коллеги, сейчас начинается самая интересная часть сессии вопросов и ответов. У кого есть вопросы, задавайте, если можно, то к конкретному спикеру.

– У меня вопрос к Екатерине Сергеевне, вопрос касается прекращения прав застройщика на земельный участок. То есть ситуация такая сложилась после поправок, что по сути, Росреестр своими действиями запрещает застройщикам строить жилые дома по этапам, то есть секционно. Если раньше у нас был заявительный принцип прекращения права застройщика на земельный участок. То есть мы заявляли, когда вводили последнюю секцию, после регистрации первого права, в последнем этапе, в последней секции, то сейчас, по сути, уже в первом же этапе, в первой секции первый застройщик регистрирует, и земельный участок, застройщик теряет права на него. Соответственно, потом уже ничего не зарегистрировать. По сути, получается такое противоречие с Градостроительным кодексом, который дает такое право застройщикам, и вот по правам федеральный закон о регистрации. Мне хотелось просто понять позицию, и что дальше будет вот с этим противоречием? Вопрос к Екатерине Сергеевне.

ФИЛИППОВА Е. С.:

– На самом деле, ситуация, насколько я понимаю, ясна. Вы сейчас говорите о том, что у вас сейчас земельный участок не сформирован под каждым многоквартирным домом.

*– Нет, он сформирован, участок под жилой дом. Но ввод его в эксплуатацию идет секциями, поэтапно. Весь участок под жилой дом в целом.*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Только когда вы все построите, вы сможете прекратить свои права на землю, только когда вы все построите. А вообще у вас же не закончено, подождите, у вас акт ввода в эксплуатацию, вы вводите секцию? Вы не вводите жилой дом, вы водите секцию?

– Часть, да, секцию. Часть жилого дома, первый этап. Например, пять этапов в жилом доме, земельный участок один, но вводим в течение, скажем, года по этапам, поквартально.

ФИЛИППОВА Е. С.:

– То есть это один жилой дом, вы его не ввели в эксплуатацию полностью? В таком случае права за землю можно прекратить только после акта ввода в эксплуатацию, регистрации. Регистрация прав уже идет в этом введенном?

– Регистрация прав идет так же, секционно. Получили разрешение на ввод в эксплуатацию первого этапа.

– Можно, я уточню? Условно, десять подъездов в доме. Сдаются первым этапом три подъезда, потом оставшиеся четыре подъезда.

ЕРЕХИНСКИЙ А. Н.:

– Сколько у вас разрешений на строительство?

– Одно разрешение на строительство, в котором указано конкретно, что объект этот сдается в два этапа.

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Только после того, как вы введете все.

– Сейчас в соответствии с новым законодательством, после регистрации первого права собственности, если мы ввели первую половину дома в эксплуатацию, выдали акты приема-передачи, люди пришли, зарегистрировали свое право.

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Мы должны прекратить ваше право и пропорционально зарегистрировать вам. То есть вы будете пропорционально иметь долю на этот земельный участок, но ваши права будут прекращены.

– *Прекращены в части всего земельного участка?*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Но у вас же земельный участок один. Разве можно право прекратить пропорционально?

– *Нельзя.*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Вот видите.

*– Но в то же время прекратить полностью право на земельный участок тоже нельзя. У нас разрешение на весь дом.*

ФИЛИППОВА Е. С.:

*– Тогда все сразу вводите и все.*

*– Нам выдано разрешение на поэтапное строительство, и Градостроительный кодекс не запрещает.*

ФИЛИППОВА Е. С.:

*– Я два года назад была на такой же площадке, было два вопроса. Первый: приходят и говорят – почему вы погасили наши права, у нас поэтапная застройка, мы три дома внесли, а нам все сразу прекратили. Регионы в прошлом году так делали. Мы говорим – да, потому что закон «О введении в действие Жилищного кодекса», регистрация первого права является априори и общим имуществом. Дальше мне задают вопрос, я говорю: «Мы не прекращаем, если не сформирован конкретным жилым домом земельный участок, то мы не прекращаем право». Сейчас изменилось законодательство, сейчас можно прекращать и пропорционально вешать ваши права, но у вас, я так понимаю, будут вопросы возникать, когда вы будете вводить в эксплуатацию следующие секции, правильно?*

*– Конечно.*

*– И не просто будем вводить, а как мы будем их регистрировать, долевые договоры, договоры на участие?*

*– Вы понимаете, Градостроительный кодекс разрешает так строить, а закон, вот эти поправки, они, по сути, запрещают. Это и есть противоречие. Может быть, надо просто поставить вопрос, чтобы это разрешили?*

ФИЛИППОВА Е. С.:

*– Противоречие это уже давно, и мы о нем знаем. Но целесообразно формировать...*

*– Жизнь говорит о том, что везде, как правило, так строятся дома, и везде они так вводятся. Это в порядке вещей, это всегда было.*

ФИЛИППОВА Е. С.:

*– А право говорит о том, что как только первый зарегистрировал свои права на квартиру, возникло право общей собственности на земельный участок на все общее имущество в этом доме, который вы даже еще поэтапно не ввели.*



– Вы как раз вопрос задаем, понимая про несоответствие, и мы предлагаем разрешить. И очень жаль, что это годами нам уже известно, и все веселятся, все это известно, а дальше будет еще хуже. Может, есть какая-то практика, как выскочить из этого?

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Можно вопрос? Вас у вас договор долевого участия заключается один на десять подъездов и один на вторые десять подъездов?

– *Нет, конкретно в договоре долевого участия прописано, что строится многоквартирный дом...*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– На каком земельном участке?

– *На определенном земельном участке.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– А вы строите секцию, сразу же всем передаете. А по следующим частям не заключаете договор долевого участия?

– *Нет, почему, мы заключаем.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– А как тогда быть с обеспечением, которое дольщикам предоставляется?

– *Одинаково предоставляется обеспечение. Земельный участок в залоге. И до сей поры все было в порядке.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Я про свою практику расскажу. Мы тоже, собственно говоря, от одного из участков хотим отказаться. Мы построили в центре Москвы большой комплекс, и передали 95% дольщикам квартир. И мы не можем где-то год отказаться от этого права, платим налоги только по одной причине – что 5% дольщиков у нас не переданы и висят в залоге.

– *Я извиняюсь, все-таки я объяснял ситуацию, что вот эта проблема сложилась сейчас, 1 января, раньше действовал заявительный принцип. Мы тоже ждали последнего ввода, когда дом вводится целиком, ввода последней секции, писали заявление и право прекращалось. Все было нормально, пока Росреестр не сказал, что меняют позицию в связи с этими поправками, и как только первый договор в первой же секции регистрируется, земельный участок сразу уходит дольщикам. Все! Застройщик теряет. Это сейчас ситуация сложилась. Я не знаю, может быть, просто вы еще...*

ГАВРИЛОВ А.Д.:

– Мы столкнулись с этой проблемой не с 1 января. Столкнулись именно по принципу обеспечения прав дольщиков путем залога прав на земельный участок. Мы с этой проблемой столкнулись заранее. Просто у вас есть параллельная проблема, а вам ее как-то регистратор регистрировал и освобождал вас от бремени обеспечения оставшегося дольщика, которого вы не передали. Но это хвала вашему реестру, смелые регистраторы. Но мне такие не попадались.

ФИЛИППОВА Е.С.:

– Но вообще, конечно, очень странно. Вы говорите, что это секция, дом вводится прям подъездами? Это же не секция, это все-таки отдельное здание.

*– Они достаточно автономно могут существовать, условно, полдома вполне может работать, пока остальное достраивается.*

ФИЛИППОВА Е.С.:

– Значит, все-таки это отдельные дома.

*– Это не отдельные дома. Один подъезд может сдать в эксплуатацию, а второй еще достраиваться еще полгода, допустим.*

ФИЛИППОВА Е.С.:


– Я не знаю, как это может быть.

*– Элементарно, и это практика, по-моему, всероссийская. Ответа нет. И у коллеги, ни у кого нет ответа? Просто вопрос к залу даже, может, у кого-то была такая практика? Разрешение на строительство одно.*

*– Можно другой вопрос по поводу машиномест? У нас многоуровневый паркинг построен, мы обратились с просьбой поставить его на кадастровый учет. Администрация говорит: «Хорошо, поставим». Кадастровый инженер говорит: «Я не могу, у меня не позволяет программа, через которую они работают, сделать это». Нам сказали подождать, сейчас Росреестр федеральный ответит регионам, перед этим кто-то еще кому-то ответит, и, может быть, что-то поменяется. Технически постановка машиноместа, именно как машиноместа, на кадастровый учет проходит где-то или нет? если проходит, то где, и как делается это все, куда посмотреть?*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Вы кому вопрос задаете? Всем? Смотрите, абсолютно точно технический план на отдельное машиноместо сделать можно. Это абсолютно точно, у нас инженеры это



делают, это не проблема. Многоуровневый паркинг мерили, и на каждое машиноместо готовили технический план, как на отдельный объект недвижимости. Поставить комплекс на все, это я возвращаюсь назад, точнее, что на все сразу же при вводе поставить нельзя. Если выявляетесь единственным правообладателем этого объекта, как целиком недвижимости, вы ожжете его сформировать, как единый объект недвижимости, и поставить на кадастр, как будущий правообладатель с одновременной регистрацией своего права.

– *Тогда мы предлагаем ставить не машиноместа по отдельности, а предлагаем поставить здание. И в этом случае тогда мы оформлять будем долю в здании, а мы хотим отдельно оформить машиноместо.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Тогда вы все-таки один правообладатель или несколько вас?

– *Один на сегодняшний день.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– А продавать будете долю в здании?

– *А продавать мы хотим уже на основании купли-продажи именно машиноместа. Мы дольщики не вводили в парковку, пока она строилась.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Вам нужно, я бы так делал, хотя от региона, наверное, многое зависит, но я бы поставил все здание на себя, зарегистрировал бы его, а потом бы его выделял заключениями. Для того чтобы выделить, много не надо. Техплан делаешь, выделяешь, какой надо продать, и продаешь отдельно. И при этом здание корректируется автоматически в кадастре, когда его выделяют.

– *Но делаешь и продаешь, получается, машиноместо продавать?*

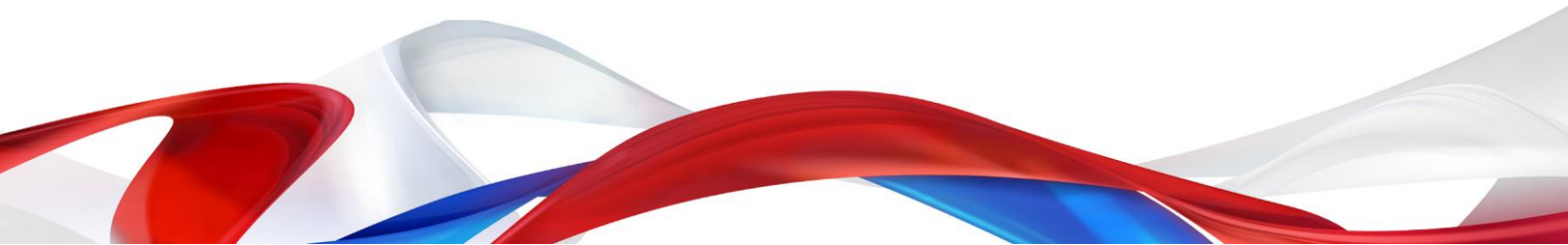
ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Да.

– *А там в базе просто нет машиноместа. Вот в чем дело!*

– *Вот нам тоже так говорят!*

– *Просто, если мы сейчас у кадастрового инженера запросим, мы с такой же проблемой столкнулись, есть понятие машиноместа, но когда кадастровый инженер работает с*



*базой, он говорит, что у него нет машиноместа. Нежилое помещение. А дальше он напишет – нежилое помещение с назначением машиноместа. То есть в этом проблема получается, то есть кадастровый инженер технически не может выполнить данную работу.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

*– Не инженер не может выполнить, а кадастровая... грубо говоря, регистратор.*

*– Кадастровый инженер, который формирует как раз вот это.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

*– У меня делал он.*

*– Но это нежилое помещение, а дальше его называют машиноместо. А чтобы просто машиноместо, не получается.*

*– Тут, если я правильно понимаю, речь идет о форме технического плана, если она сейчас, грубо говоря, находится в третьей версии, которая не предусматривает, она 2016 года?*

*– Да!*

*– Она не предусматривает наличие машиноместа, как такового. Она работает с нежилыми помещениями. А четвертая версия должна будет предусматривать, но она, к сожалению, если я правильно слышал, тоже еще не...*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

*– То есть они рисуют машиноместа, а рассказывают, на самом деле, о нежилых помещениях?*

*– Да, «у вас будет нежилое помещение, назначение – машиноместо».*

*– Она не предусматривает.*

*– Это на самом деле беда большая, я не знаю, это для коллег из регионов удивление, а в Москве машиноместа до 2012 года оформлялись. Потом, когда с 2012 года появился кадастровый учет, данная вещь превратилась, грубо говоря, в пустышку. И полетели, скажем так, очень многие вещи. Сейчас это все возвращается. И как раз у меня тоже вопрос такой. Мы построили до Нового года машиноместа. У нас некоторые машиноместа не соответствуют, вот то, что Минэкономразвития выпустил. Но у меня проект прошел экспертизу, у меня машиноместо есть малое, есть большое.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– У меня та же самая тема, у меня элитного класса объекты, там все машиноместа больше.

– *Да, то есть я как бы не могу поместить машину.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Мне инженеры предлагают зачем-то вот такие линии рисовать.

– *А проблема в том, что Росреестр не сможет зарегистрировать там как машиноместо.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Нет, мы уже решили, и вот Слава сказал, что мы получим официальное разъяснение от Минэка о том, что данные требования не должны применяться к объектам, по которым либо ввод был, либо проектная документация прошла экспертиза до вступления этого приказа в силу.

ФИЛИППОВА Е. С.:

– От себя добавлю, что поправки готовятся к 218-ой, готовятся поправки к законодательству в части определения удельных размеров машиномест.

– *Вот такой вопрос. Вы говорите, через МФЦ подавать документы для регистрации. Когда вы в МФЦ подаете документы, вот известно, чем хорошо подавать напрямую – мы приходили, сдавали пакет документов, и регистратор, приемщик, он вводил в базу, а в МФЦ сейчас получается, что это все сканируется, если это все через МФЦ будет происходить. То есть даже один застройщик с пакетами, он будет останавливать, потому что эта процедура, вот что такое ДДУ? Это пакет еще шире, и вы представляете эту ситуацию?*


ФИЛИППОВА Е. С.:

– Я очень хорошо представляю.

– *Нет-нет, вы представляете с другой стороны, а мы представляем с той стороны, о чем коллеги говорят. Мы смотрим на этот договор, и думаем, когда деньги к нам придут. Вот он сканирует. И вот это проблема для нас очень актуальна, почему? Потому что, когда...*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Смотрите, сканировать документы нужно, потому что это концепция архивного хранения, которая утверждена постановлением правительства, если мне не изменяет



память, лет пять назад. Перевод приема в МФЦ осуществлен на территории Российской Федерации еще в октябре прошлого года.

По поводу ваших потребностей подачи большого количества документов, во-первых, сейчас на сегодняшний момент это есть, это реализовано. Каким образом этот вопрос будет в дальнейшем прорабатываться, опять-таки, с МФЦ, у нас по концепции развития службы государственной регистрации должен быть отказ (...). Много вопросов, много факторов, в том числе антикоррупционные факторы, которые ведут нас в этом направлении.

*– Мы понимаем все, просто в самом начале сказали, только в Москве порядка двухсот застройщиков, представляете, все туда приедут туда?*

ЕРЕХИНСКИЙ А.Н.:

– На электронную регистрацию.

*– Да мы не против, но вы сами сказали, какие проблемы возникают.*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– То есть они не прошли правовую экспертизу, и законность строительства по данным объектам не проверялась. Опять же, 218-ФЗ далее дает нам алгоритм действий, что делать с этими объектами. Та актуальная площадь, которая у вас есть, это характеристики объектов.

*– Есть объекты, эта программа заканчивается 1 сентября.*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Это те, на которые права зарегистрированы.

*– И есть те, на которые права зарегистрированы. Собственники не имеют возражения даже на те.*

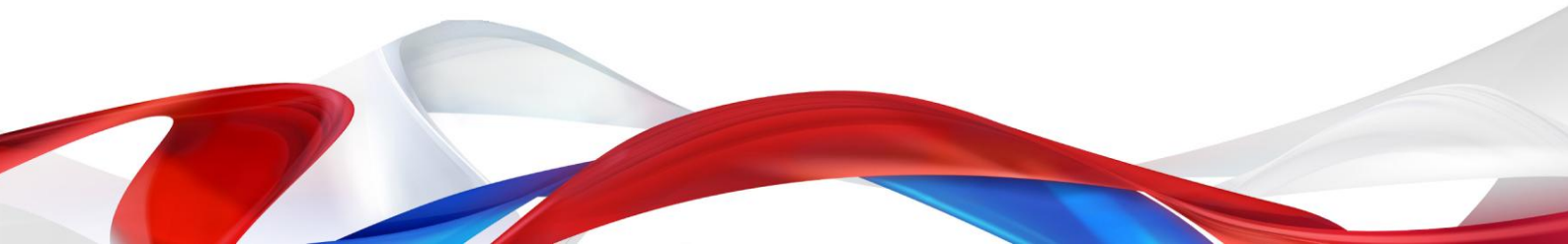
ФИЛИППОВА Е. С.:

– А в чем приостановка?

*– А в том, что две площади, которые незаконные постройки, и которые реальные постройки, у них в собственности.*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Вы меня простите, конечно, во-первых, непонятна суть. На что подает государственная регистрация?





– Суть, смотрите. В выписке, значит, две площади.

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Во-вторых, в выписке может быть и две площади, может быть одна, но есть реальный объект с реальными характеристиками.

– *Есть реальный объект!*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– И, наверное, это интересно...

– *Есть реальный объект, есть незаконные, которые пристроили незаконно, у нас очень много таких объектов.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– А что вы регистрируете?

– *А делать-то что?*

– *Нет, мы не регистрируем, не регистрируем договоры мены. Договор мены не регистрируется на законные постройки, на которые даже согласны собственники. Собственники даже согласны, но не регистрируют! И говорят – четко указание не регистрировать. Подвали в суд.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Представим, что я регистратор, хотя я на вашей стороне. Если этот объект, грубо говоря, на нем проведена незаконная перепланировка...

– *Но и кадастровые инженеры в 80-ом году сделали это.*

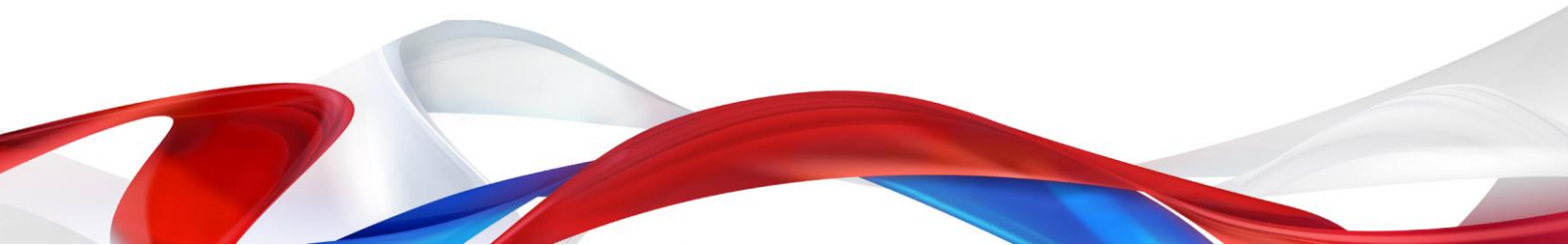
ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Не вопрос! Сделали, какой-то был объект, он числился в кадастре, потом в реестре, произведена какая-то незаконная перепланировка, как я понял, и увеличилась площадь, пристроили что-то. Вы идете и говорите: «Хочу поменять объект недвижимости». У вас договор мена?

– *Договор мена. Мы представляем собственникам, и есть программа переселения из ветхого аварийного жилья.*

ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ В. И.:

– А что это за объект вообще?



*– Жилое помещение, квартира в многоэтажном доме. Пристройку сделали собственники.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Если взять на себя функцию регистратора, я бы вам отказал.

*– Вы бы отказали, а дальше как? Нам надо программу президентскую выполнять.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Я вам откажу, потому что я не хочу брать на себя ответственность за ту перепланировку, которую вы сделали.

*– А ее не я сделал!*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Но по документам она же незаконная, а вы – правообладатель объекта. Я не знаю, кто это делал.

*– Есть собственность, у него в собственности 50 квадратных метров, в кадастровой – 60. Но там вот эти незаконные.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Я вам не буду согласовывать.

*– А почему? Это вы привели к этой ситуации, когда нет, и не хотите. В судебном порядке мы выиграли. Но программу президентскую тормозите уже вы.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Это частный случай, надо документы смотреть.

*– Не частный случай, а очень большое количество, там десятки таких случаев.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Было в начале, еще в январе, что к нам приходили сведения из старой базы, приходили выписки какие-то в ограниченном количестве, не подтверждающие правообладание. Это было, но сейчас уже нам приходят четкие сведения именно из ЕГРН.

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Надо понять, что мы переходили, причем вся страна переходила на объединение этих баз, и какие-то шероховатости остались.

*– И две площади, как это может быть две площади на один объект?*



САМБОРСКАЯ О. В.:

– Коллеги, у нас мало времени. Два последних вопроса.

– *Екатерина Сергеевна, вопрос такой. У нас договора по приобретению земельных участков с аукционов имеют срочный характер. То есть они заключаются на определенный срок. Проект строительства на данной территории подразумевается в рамках проекта, прошедшего госэкспертизу, имеющего срок, который, получается, больше срока аренды земельного участка. Значит, как только заканчивается договор земельного участка, уступает в силу его неопределенность. И вот уже на неопределенном сроке на земельный участок, нам в регистрации отказывают.*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Потому что в норме сейчас так звучит, что на момент ввода в эксплуатацию у вас должен быть действующий договор аренды. В настоящее время так звучит норма. Насколько я знаю, изменения в законодательство тоже готовятся. Это проблемный вопрос. Поправки будут.

– *Здесь про электронную регистрацию, у меня про межевание земельного участка такой вопрос. Я так понимаю, все должны межевать земельный участок перед получением разрешения на строительство под конкретный дом, но я, честно говоря, не встречал среди коллег, кроме московских, у кого земельный участок готов под дом до получения разрешения на строительство. Большинство, как я слышал, межут земельный участок перед вводом дома в эксплуатацию. У меня вопрос – как вы это дело оформляете, какие документы предлагаете? У нас Росреестр просит согласие всех дольщиков на межевание земельного участка. Как вы это согласие оформляете? Получаете ли вы его на этапе заключения договора долевого участия, что не разрешает Росреестр, который не регистрирует договоры о долевом участии в Московской области? Либо вы потом отдельным документом это делаете? И второе – согласие банка на межевание, хотя у банка в обременении находится право аренды, но право аренды – кто-нибудь в выписке видел, как это оформлено в ЕГРН? Нигде не написано про право аренды, везде под обременением находится весь земельный участок, а не право аренды. Вот у меня вопрос – как вы межете земельный участок перед вводом дома в эксплуатацию, если вы это делаете перед вводом дома?*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Смотрите, это все зависит, конечно, от объекта. У нас проходит регистрация договоров, в которые мы включаем условие о согласии на межевание участков. У нас отказов, поэтому, в основном не было. И поэтому мы такое право себе и предусматриваем. Но у нас еще и практически на всех объектах есть утвержденные проекты межевания,

прошедшие публичные слушания, соответственно, при вводе объекта в эксплуатацию правообладатель в рамках процедуры, которая предусмотрена законом «О введении в действие Жилищного кодекса», вправе обратиться для межевания земельного участка под свой многоквартирный дом для регистрации его права. И как раз тот факт, что в рамках проектов межевания именно на этом земельном участке предусмотрено размещение многоквартирного дома, Росреестр обязан зарегистрировать право собственности.

*– Но я в данной ситуации поступил так – мы исключили из договора долевого участия предварительное согласие, а после этого заключили, когда мы зарегистрировали первый договор, дополнительное соглашение, куда мы это включили. У нас не было такой возможности другой, как это сделать.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– И его зарегистрировали?

*– Да, конечно. Но сам отказ в регистрации по предварительному согласию заключался в том, что как можно давать согласие на распоряжение по поводу своего обременения в будущем? Ведь это незаконно, так нам сказали в Росреестре. Здесь у меня вопрос, как оформлять. Можно же? Вопрос к Росреестру. Нужно предварительное согласие на межевание оформлять в договоре долевого участия?*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Мне кажется, что нет.

*– Почему? Сейчас коллега только что сказал, как они делали.*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– Я уже пожалел.


ФИЛИППОВА Е. С.:

– Вы знаете, если спрашивать и рассуждать не с позиции экономической целесообразности и удобства застройщика, а с позиции права...

*– То это можно делать, тем более!*

ФИЛИППОВА Е. С.:

– Подождите, у вас есть один земельный участок, на котором вы собираетесь строить многоквартирный жилой дом, который дальше будет являться общим имуществом. В моей практике было решение суда, когда все жильцы дома с протоколом по общему согласию на земельном участке решили построить гараж и зарегистрировать свои права. Это была неоднозначная практика, но суды кассации высказались, в конце концов, о том,



что уменьшение доли общего имущества невозможно. Вот я вам сейчас рассказываю ситуацию с позиции чистого права. С позиции экономической целесообразности я понимаю, что у вас один большой земельный участок, и будут вводиться поэтапно дома, корпуса, подъезды, что вообще непонятно для меня. Вообще никак не понятно, как подъезды так вводят в эксплуатацию. Если дома, то понятно. Но, на мой взгляд, да, межевание возможно.

– *Конечно, желательно провести межевание до получения разрешения на строительство, правильно? Но это по закону нельзя делать?*

ГАВРИЛОВ А. Д.:

– До изменения разрешенного использования желательно получить, чтобы еще деньги сэкономить на оплате.

– *Но по закону-то мы должны все постройки, которые непосредственно для эксплуатации здания, к элементам благоустройства включить этот земельный участок, а это тяжело узнать до момента строительства.*

САМБОРСКАЯ О. В.:

– Коллеги, оставшиеся вопросы вы сможете задать в кулуарах.



## **Круглый стол: «Формирование Национальных реестров специалистов в строительной отрасли»**

**МОДЕРАТОР:** Поршнева Лариса, Главный редактор Агентства Новостей «Строительный Бизнес» и Отраслевого журнала «Строительство»

### **СПИКЕРЫ:**

- Сперанский Олег Вадимович, Директор Правового департамента Министерства строительства и ЖКХ РФ;
- Васильева Юлия Васильевна, Директор Департамента по законодательному и правовому обеспечению НОПРИЗ;
- Ишин Александр Васильевич, Координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по г. Москве;
- Лапидус Азарий Абрамович, Вице-президент НОПРИЗ;
- Мороз Антон Михайлович, член Совета НП СРО «БСК», член Совета НОПРИЗ от СЗФО;
- Прокопьева Надежда Александровна, Директор Департамента профессионального образования НОСТРОЙ.

### **СПЕРАНСКИЙ О.В.:**

–...наверное, такого сказать нельзя, потому что не было, и это новелла, которая была введена законом 3 июля 2016 года и которая с 1 июля 2017 года должна заработать в полной мере. Вместе с тем мы понимаем, что сейчас по этому моменту, наверно, больше вопросов, чем ответов, – вопросы, на которые не всегда можно ответить однозначно, вопросы, которые нуждаются в дискуссии и в обсуждении с профессиональным сообществом, вопросы, которые нам вместе с вами предстоит решать не только сейчас, но и в течение всего 2017 года. И поэтому, в первую очередь, конечно, министерство заинтересовано в том, чтобы услышать мнение профессионального сообщества. Наверное, поэтому мне хотелось больше предоставить возможности и времени для задавания вопросов, пытаться как-то, может быть, вместе с коллегами на них ответить. А от себя лишь скажу, что во исполнение вот этой нормы Градостроительного кодекса Минстроем разработан приказ «О порядке ведения национального реестра», сейчас мы ведем консультации с Минюстом, для того чтобы получить ее государственную регистрацию, поскольку в отношении такого приказа процедура требуется. И думаю, что буквально в первых днях после этой недели мы попытаемся максимально осветить этот вопрос, что, собственно говоря, уже при поддержке национальных объединений стали делать, потому что работа предстоит очень масштабная, очень большое количество специалистов должны

войти в реестр, должна быть сделана большая работа. Ну вот, наверное, все, что я хотел в обсуждении сказать.

МОДЕРАТОР:


– Спасибо. Я предоставляю слово Антону Морозу, члену Совета НОПРИЗ и НОСТРОЙ, с тем чтобы он обозначил проблемы создания национальных реестров специалистов. Я так понимаю, что проблемы в целом и у НОПРИЗА и у НОСТРОЯ одинаковые.

МОРОЗ А.М.:

– Ну, большей частью, наверное, да, и существуют, естественно, различные подходы. И то, что мы за последние три дня второй раз здесь собираемся, с таким большим количеством народа, это показывает актуальность тематики. Действительно, с 1 июля реестр должен начать работу, это неизбежный факт, который регламентирован законом, и, как правильно Олег Вадимович сказал, вопросов, которые в процессе придется решать и до момента принятия, их очень много. И тут надо отдать должное и Национальному объединению строителей и Национальному объединению проектировщиков и изыскателей, тому, что уделяется много времени, и лично сотрудникам, руководителям, благодаря им у нас присутствует всегда Министерство строительства в обсуждении проблематики. Мы можем часть, по крайней мере, вопросов до начала его запуска формального попытаться снять или привести в какое-то логическое предложение, которые в дальнейшем, возможно, и на приказ повлияют, там на его изменение, возможно, на правоприменительную практику.

Ну и надо понимать, что Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, несмотря на то что работают все на одной передовой, все равно имеют определенные различия в подходе, в формировании реестра, в предоставлении функции операционного ведения реестра. Я это коротко постараюсь озвучить в виде примера в презентации короткой на две минутки, дабы не отбирать хлеб у присутствующих руководителей профильного департамента, которые четко знают, в чем их различия и как они это делают. Плюс не самая приятная задача, как вот Лариса сказала, мне досталась – это озвучить короткий перечень вопросов, которые в процессе обсуждения сейчас в обоих Национальных объединениях, в окружных конференциях, предшествовали съезду, возникали, которые задавались, как бы и на основании них начать какую-то общую нашу с вами работу по обсуждению тех проблем, которые уже выявлены.

В первую очередь, уже не раз подчеркивалось, что в данный приказ Минстроя, который сейчас находится на утверждении, включены, к сожалению, по объективным причинам не все специализации. Я остановлюсь на одной, поскольку я представляю Северо-Западный федеральный округ (...) в Петербурге, в нашем регионе процент руководителей из состава военнослужащих, получивших высшее военно-инженерное образование, достаточно большое. Мы обсуждали это в полпредстве президента, зачастую доходит в определенных округах Северо-Западного федерального округа процент руководителей строительных



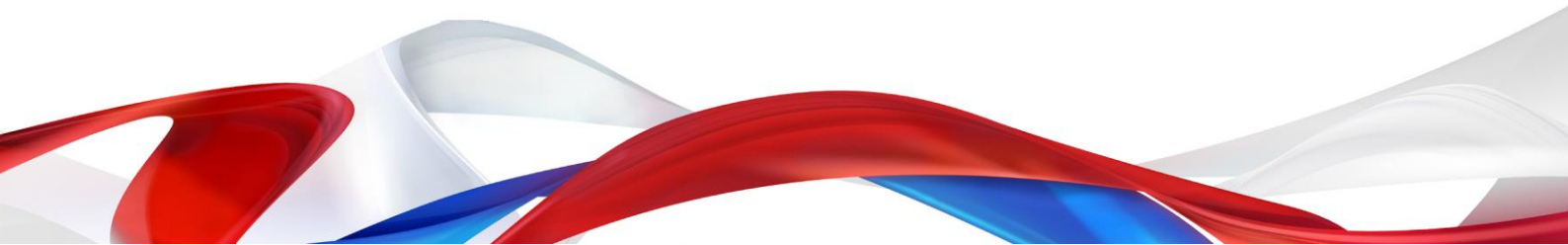
компаний до 50-70%. При этом специализации Министерства обороны, опять же, по объективным причинам, в данный приказ не включены.

В чем причина, она вполне понятна, Министерство обороны – это достаточно зарегламентированное ведомство с 1954 года, с того года, который мы начали считать, как базовый, с точки зрения возможности работать специалистам в строительной области на нынешний момент, каждый год утверждался в каждом военном учебном заведении отдельный приказ Минобороны, в который входил в том числе перечень сегментов специализации. Соответственно, это все находится под грифом «секретно», «совсекретно» или приказ, в кодировку какую хотя бы Минобороны, составляет достаточно большое время по каждому учебному заведению. Плюс надо понимать, что на каждый такой приказ существуют, к сожалению, еще дополнительные приказы совсекретности, которые не дают возможности из-под этого грифа вылезти. Плюс мы понимаем, что кодировка Министерства обороны, специализации прописаны в выданных документах, подтверждающих высшее образование, абсолютно не соответствовала бы кодировке, которую принимала система образования общегражданская. Это большая проблема Северо-Запада, и нам ее придется решать.

Здесь уже обсуждали неоднократно, что, естественно, в приказ можно вносить изменения и нужно будет вносить изменения, но как факт мы понимаем, что определенный большой пласт строителей выпадет из действующего приказа. Такая специфика она отчасти может касаться еще каких-то смежных специализаций, я думаю, что коллеги здесь более широко этот вопрос осветят, и это тоже вопрос времени, который не позволит части строительных компаний в свое время исполнить свои обязанности по наречию вот этих двух специалистов, двух органов правления.

Вопрос номер два – это каким образом и как мы будем относиться к специалистам, имеющим иностранное образование, в первую очередь образование, которое мы принимаем на территории Российской Федерации. Мы не говорим сейчас о западном образовании, здесь более сложная процедура подтверждения диплома на территории России и признание его, мы говорим хотя бы о тех наших коллегах, которые в рамках Таможенного союза с Россией существуют. У нас есть соглашение, вы знаете, Беларуси, Казахстана, к ним подсоединившие страны – Армении и так далее, которым выдавали документы определенного образца с момента выхода из состава Советского Союза там по собственной **градации**, но в то же время мы нормативно обязаны признавать документы этих стран. И, соответственно, получить дополнительные данные является достаточно проблематичным, ну и опять же нужно будет приводить в соответствие наши базы по системе Министерства образования.

Опять же возникает следующий вопрос: каким образом мы подтверждаем специализацию, насколько быстро мы сможем ее подтвердить и проверить достоверность информации в поданном заявлении или даже нотариально заверенного диплома, что требует Национальное объединение строителей (как бы, считаю, логичное требование), мы должны будем понять, каким образом мы сможем направить запрос и получить реальный ответ по подтверждению диплома. Я немножко сталкивался, я думаю, что Александр



Васильевич здесь даже больше подтвердит, как бывший руководитель лицензионного центра, запросы, как практика... там независимая... государства, а уже тем более общественное объединение, зачастую в высших учебных заведениях отправляются либо по дальнему пути, либо в мусорное ведро. И заставить их формальным образом ответить в жесткой форме мы не можем, здесь придется либо каким-то образом обратно это отслеживать, что существенно увеличит аппаратные затраты на объединения, либо опять же готовить какие-то аргументирующие документы для системы высшего образования, которую придется обязывать нам на эти запросы отвечать.

Плюс, наверное, опять же, одна из самых масштабных – количество специалистов, по разным оценкам, которые могут попасть в данный реестр, от 120 до 200 тысяч человек. Ну, мы понимаем, что при всем уважении к профессиональности сотрудников аппарата национальных объединений, это огромный пласт работы и даже если операционно саморегулируемые организации смогут в этой части помочь, ну, наверное, уложиться там в срок 1 июля и каким-то образом максимально попытаться задачу решить будет очень сложно. Насколько она растянется, тоже вопрос.

Ну, и из таких принципиальных различий, если мы потихонечку переходим к различиям, более жесткая позиция Национального объединения строителей по возможности операционного представления реестра, они тоже будут сегодня обсуждаться, у нас на нынешний момент по решению совета допущены к операционным функциям представители тех саморегулируемых организаций, которые в полном объеме, в «историческом» т. н. объеме разместили средства **коммерционного** фонда на счетах лицензированных банков. Это 111 организаций на нынешний момент.

– *Уже 119.*

МОРОЗ А.М.:

– 119 организаций, соответственно, часть организаций не допущена, НОПРИЗ идет по более простой системе, насколько я понимаю...

– *Демократично.*

МОРОЗ А.М.:

– Здесь тоже вопрос либо сведения позиций в одну, либо, действительно, попробовать подойти к этому вопросу по-разному. Я думаю, что, опять же время покажет, кто в этой ситуации быстрее и правильно решит эту задачу, задачу нужно решать все равно совместно. Ну, и я короткую презентацию попрошу включить. Это порядок внесения документов НОПРИЗ, предоставление статуса, соответственно, оператор саморегулируемой организации, внесение сведений о физическом лице в реестр НОПРИЗа, который формировать будет НОПРИЗ. Это я, наверное, оставлю либо Сергею Александровичу, либо Светлане, поскольку они здесь присутствуют и более детально

расскажут, а вот различия между НОПРИЗом и НОСТРОем, поскольку меня просили, я немножко озвучу.

Соответственно, по регламенту ведения национального реестра специалистов и регламенту создания эксплуатации и ведения **национального реестра** специалистов НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Слева от вас находится НОСТРОЙ, справа НОПРИЗ. НОСТРОЙ: существует комиссия по ведению реестра специалистов, которые принимают решение о включении сведений в реестр специалистов, изменении, недействительности, исключении из реестра и рассматривает жалобы на действие, бездействие ассоциации по вопросам ведения реестра специалистов. В НОПРИЗе такая комиссия отсутствует, и функции будет осуществлять **структурное** подразделение аппарата, то есть будет осуществляться непосредственно прямым отделом.

Решением, как я уже сказал, Совета НОСТРОЙ был определен определенный порядок подготовки и подачи документов в реестр НОСТРОЙ, обязательно требуется заявление физического лица, заверенное нотариально, о желании внести в реестр специалистов. Это дает дополнительную гарантию, по мнению Совета НОСТРОЙ, того, что человек будет отвечать за неправомерность или неправильность тех данных, которые он предоставил в качестве дополнения к этому заявлению, будет подтверждать, что эту подпись поставил именно он, а не сотрудник там, допустим, саморегулируемой организации, или речь идет о той компании, которая обслуживала эту организацию. То есть тем самым мы легализуем максимально ответственность человека за поданные им сведения. Соответственно, НОПРИЗ такого требования не предъявляет, то есть идет более демократичным путем. Предоставление копий, Виктор Васильевич, это уже принятое решение? На прошлых конференциях оно было как рассматриваемое.

ПРЯДЕИН В. В.:

– Ну копии-то у нас есть, но сейчас вот обсуждаться, я думаю, будет...

МОРОЗ А. М.:

– Ну, вот по крайней мере, по нынешней документации такое требование есть, в НОПРИЗе такое требование отсутствует. Значит, документы, предоставляемые, с точки зрения подтверждения высшего образования со стороны НОСТРОЙ, должны быть заверены нотариально. Опять же, причина обсуждения и принятия совете – максимально заставить людей нести ответственность за возможные противозаконные действия, назовем так. Обсуждался вопрос, что это может нести финансовую нагрузку дополнительную... знаете, я сам проходил эту процедуру ради собственного любопытства, там какие-то очень большие деньги стоила **заверка диплома**, предъявление его, справку о судимости я получил за неделю, хотя говорят, что получают ее 45 дней, возможно, это специфика региона, причем не применяя каких-то там мер воздействия, так назовем. Поэтому здесь я не вижу особой проблемы. У НОПРИЗа копии документов могут быть заверены либо нотариально, либо организацией, выдавшей документ, образовательное учреждение, например, заверяет диплом, либо работником оператора или работником НОПРИЗа. То



есть, соответственно, саморегулируемая организация или сам НОПРИЗ может при подаче документов эти документы сверить, заверить.

Заявитель, представляя копию свидетельства о заявителе в соответствии с федеральным законом от 3 июля независимой оценки классификации при наличии, это, соответственно, НОСТРОЙ. НОПРИЗ требование такое не выдвигает. Ну и последнее: в НОПРИЗ предусмотрена возможность представления документов путем личного обращения в объединение не по почте... насколько помню, НОСТРОЙ мы тоже обсуждали возможность представления документов и в том числе по почте и, по-моему, лично тоже, было принято решение о том, что выделяется отдельное помещение, где будет приниматься данный пакет документов. Вот это, наверное, принципиальное отличие, здесь предмет обсуждений для всех вас присутствующих, мы не пытаемся здесь доказать, кто прав, кто неправ, однозначно, у каждого есть своя аргументация, и зачастую она абсолютно правильная, хотя может касаться там абсолютно разных позиций по вопросам. Поэтому я, Лариса, попрошу вас дальше передать коллегам, которые детально уже следят.

МОДЕРАТОР:

– Хорошо, большое спасибо, Антон. Надежда Александровна Прокопьева, я хочу предоставить слово вам, тем более что вот здесь прозвучали уже различия между требованиями НОПРИЗа и НОСТРОЯ, и требования НОСТРОЯ явно гораздо более жесткие, вот может быть, вы объясните присутствующим, чем же все-таки вызвано такое недоверие со стороны руководства НОСТРОЯ к тем же самым саморегулируемым организациям, как бытует мнение, и, насколько мы знаем, вчера буквально заседала комиссия, которая смотрела первые 36 заявлений...

МОРОЗ А.М.:

– 70.

МОДЕРАТОР:

– Уже 70. Значит, можно будет уже говорить о том, что первая практика рассмотрения документов, первые какие-то замечания, первые впечатления уже существуют. Пожалуйста, Надежда Александровна.

ПРОКОПЬЕВА Н.А.:

– Спасибо, Лариса Геннадьевна. Добрый день, уважаемые участники круглого стола. Безусловно, различия существуют. Ну, хочу сказать, что строгость это не строгость НОСТРОЯ, а дело в том, что 17 февраля был одобрен советом НОСТРОЙ регламент, в котором зафиксирован принцип ведения Национального реестра специалистов. И он гласит, что основным принципом единого Национального реестра специалистов является полнота и достоверность сведений, предоставленных реестром. То есть мы все требования, которые прописаны в регламенте, (а он является одобренным документом

пока что) они, безусловно, направлены на то, чтобы те сведения, которые предоставляются реестру, были достоверные.

Итак, в чем еще различия, у нас просто 267 саморегулируемых организаций, в два раза практически больше, чем у НОПРИЗа, и в них членами СРО являются 118 тысяч строительных компаний, а в них работает около 200 тысяч специалистов. Это, безусловно, очень много. Соответственно, статьей 55.20 частью 11 на Национальные объединения возложена обязанность по ведению Национального реестра специалистов, на НОСТРОЙ – в области строительства, которую мы должны реализовывать в соответствии с тем документом, который был принят в Министерстве строительства, который ... не только порядок, который возлагает статьей 8-й... ну, пока проект, но все равно возлагает на нас обязанность по разработке своего собственного регламента.

Безусловно, наши требования они должны основываться, в первую очередь, на том, чтобы документы были подлинными, и когда третьи лица... а у нас, вы знаете, частью 2-й статьи 52-й Градостроительного кодекса указано, что специалистами по организации строительства обеспечивается выполнение договоров, со стороны которой является организация-член СРО, то, соответственно, все договора, в которых является член СРО, там обязательно должен присутствовать специалист по организации строительства, то есть лицо, которое включается в реестр. И когда будут предъявляться какие-то требования к этим специалистам, то мы должны быть уверены, что, когда мы принимаем решение о внесении в реестр, мы полностью проверили все документы.

Давайте перейду сразу к документам, не буду останавливаться на первой части своего доклада, потому что здесь уже многое сказано. Образование. Значит, безусловно, самое главное к тем документам, которые в части 6-й статьи 55.5-1 определил законодатель, – это требование к образованию, это подпункт первый. Здесь самое важное, конечно, отразить, что то образование, которое... это, безусловно, высшее образование, и в области строительства оно подтверждается у нас нотариально заверенным дипломом, и диплом должен соответствовать тому перечню направлений подготовки специальностей, который будет утвержден Министерством строительства.

Хотелось бы поблагодарить Министерство строительства в лице Олега Вадимовича Сперанского за то, что мы были услышаны, и наши предложения, которые предоставило Министерство строительства, они были учтены в проекте приказа. Потому что мы знаем, что те направления подготовки в области строительства, которые на сегодняшний день присутствуют в ряде государственных образовательных стандартов, которые утверждены Министерством образования и являются именно направлением подготовки строительства, они, конечно, не охватывают наши смежные виды профессиональной деятельности. Поэтому, соответственно, мы провели большую работу совместно с (...), и такой перечень совместной разработки. Надеемся, что он войдет в сам приказ, но тем не менее очень много возникает замечаний к нам о том, что в том проекте перечня, который на сайте размещен, отсутствуют те или иные профессии. Ну, понятное дело, что охватить все направления подготовки невозможно, ориентируемся на сегодняшний проект перечня, и принимаем мы нотариально заверенный диплом, без выписки.

Дальше идем. Безусловно, важно, чтобы общий трудовой стаж, который определен у нас Градостроительным кодексом, и стаж, который у нас определен как специальный стаж, то есть инженерный, он тоже соответствовал. Здесь мы ведем работу большую с Министерством труда, направили туда запрос и, соответственно, ждем от них ответа. Но пока позиция следующая: что в общий стаж работы в строительстве, который должен быть в соответствии с Градкодексом не менее десяти лет, должны включать и время обучения, а также если человек работал на профессии рабочего. Потому что так же, как и у медиков, у строителей непрерывный как бы **вход** в профессии идет. То есть если **первый вход** в профессии, мы начинали с рабочих профессий, и мы это по поступающим документам уже видим.

Стаж работы на инженерных должностях. Также в законодательстве нет понятия стажа работы на инженерных должностях, и мы понимаем это следующим образом. Надеемся, что Минтруда нас поддержит, что с дипломом, бесспорно, входит в инженерный стаж, то есть по Единому квалификационному справочнику, для мастера достаточно иметь образование уровня СПО. По профессиональным стандартам то же самое. Поэтому инженерный стаж мы как бы думаем, что необходимо засчитывать, даже когда человек получил диплом вот именно в области СПО, но считать с момента получения соответствующего диплома, не до него. Идет огромное количество вопросов, что входит в инженерный стаж.

Соответственно, это что касается этих условий для включения. Подтверждается копия или выписка из трудовой книжки, заверенная работодателем, для военных это выписка из личного дела. Также обязательно предоставление должностной инструкции, в которой определены те требования, которые у нас установлены в пункте 1-м статьи 55.5-1.

Очень строго мы относимся к должностным инструкциям, они обязательно заверяются работодателем, предоставляется либо сама должностная инструкция, либо выписка. Но те требования, которые предусмотрены в Градкодексе, обязательно в виде должностной инструкции должны быть, мы строго на это смотрим. Потому что здесь есть спорный вопрос. Очень часто задают вопрос об этом, что 55.5-1 часть 1-я определяет у нас, что специалистом по организации строительства является физическое лицо, которое имеет право осуществлять по трудовому договору, заключать, соответственно, с ИП либо физическим лицом трудовые функции по организации строительства в должности главного инженера проекта, сведения о котором включены в Национальный реестр специалистов.

Один из самых популярных вопросов: обязательно ли предоставлять вам информацию, ну выписка из трудовой книжки и последнее место работы, обязательно там должно быть написано главный инженер проекта? Дело в том, что практика сложилась следующим образом, что фактически в строительстве такой должности нет, в штатном расписании такой должности нет. Это, как правило, либо главный инженер организации, либо технический директор, либо начальник участка, либо прораб. Мы пока что требуем, чтоб должностные инструкции соответствовали полностью, но идентичность наименования должности мы не требуем. Однако здесь у нас существуют определенные риски, и очень

многое зависит от позиции Минстроя, который, мы надеемся, нам поможет как-то вот с этим спорным вопросом разобраться.

Ну, должна сказать, что в изменении законодательстве мы этот вопрос озвучили, что необходимо уточнить этот вопрос, потому что определен новый вид профессиональной деятельности – это специалист по организации строительства. У нас есть даже профессиональный стандарт, специалист по организации строительства, в который входит несколько уровней квалификации, он в настоящий момент ждет приказа министра труда.

Что мы еще хотели сказать, как раз вот на этом слайде у нас идет дотация, всего семь документов требуется нам для того, чтоб мы рассмотрели документы. Соответственно, какие это документы. Безусловно, это заявление, заявление должно быть нотариально заверено, такое решение было принято Советом Национального объединения строителей 17 февраля, это копия диплома, нотариально заверенная, мы об этом сказали, копия либо выписка из трудовой книжки, заверенная работодателем, выписка из должностной инструкции, заверенная работодателем, а также копия СНИЛСа... если по почте, то копия СНИЛСа должна быть нотариально заверенной, но мы этот вопрос выносим на заседание совета, который состоится в понедельник, возможно, отменим это условие... копия удостоверения повышения квалификации, справка об отсутствии судимости. Также поступило предложение включить в регламент фразу о том, что справка об отсутствии судимости может быть предоставлена в течение трех месяцев с момента предоставления самого заявления. А в заявлении мы декларируем претендента о включении в реестр, то, что он не судим и подтверждает это обстоятельство, либо его судимость она погашена.

Дальше, значит, каким образом у нас идет сам алгоритм, то есть заявитель обращается либо по почте в Национальное объединение строителей, мы принимаем документы, вчера уже поступил большой пакет документов из Омска от физических лиц, документы составлены блестяще, не к чему было претензии предъявить, и либо через саморегулируемую организацию. На регламенте мы определяем, что у нас можно через саморегулируемую организацию, которая является оператором, также подать документ. При этом оператор саморегулируемой организации проводит предварительный прием, проверку сканируемых документов, размещает в личном кабинете, заверяет свои ЦП, направляет документы к нам. Мы, принимая документы, проводим формальную экспертизу документов, и у нас, действительно, создана комиссия, вчера состоялось первое ее заседание, 36 были удовлетворены, но, безусловно, решение комиссии вступает в законную силу сама статья 55.5-1 Градостроительного кодекса.

По поводу статуса СРО также много вопросов. Виктор Васильевич озвучил, что 119 саморегулируемых организаций на сегодняшний день соответствуют критериям, из них статус уже получен на 111 саморегулируемых организаций. Сегодня также подготовлено это распоряжение, в котором есть еще саморегулируемые организации. Три критерия: отсутствие задолженности по оплате членских взносов, открытие специального счета зачисления на него всех средств апелляционных фондов и отсутствие процедуры исключения сведений из Государственного реестра саморегулируемых организаций.

Таким образом, у нас саморегулируемые организации нам помогают для того, чтобы внести документы в Национальный реестр специалистов. Буквально заканчивая свое выступление, скажу одно, что у нас разрабатывается программное обеспечение, открыта уже горячая линия, есть раздел на сайте Национального объединения строителей, называется «Национальный инвестор», все актуальные документы мы там публикуем. Соответственно, со вчерашнего дня разместили на сайте информацию о горячей линии по вопросам Национального реестра специалистов. Для нас тоже есть какие-то вопросы, по которым мы разбираемся. Я надеюсь, что мы с задачей, которую законодатель перед нами поставил, – сформировать и внести в Национальный реестр специалистов в строительстве, должны общими усилиями справиться. Спасибо.

**МОДЕРАТОР:**

– Спасибо, Надежда Александровна. Собственно говоря, продолжить тему формирования Национального реестра я попрошу Александра Васильевича Ишина и поделиться опытом Москвы по этому поводу. Очень интересно, каким образом Москва собирается справляться с тем объемом специалистов, которые здесь находятся, с учетом того, что из 119 СРО, которым дано право операторов, по-моему, 30 всего имеют такое право по Москве, а в Москве 79 саморегулируемых организаций. Куда пойдут остальные и каким образом 30 из 79 собираются справляться с потоком специалистов?

**ИШИН А. В.:**

– Спасибо. Добрый день, уважаемые коллеги. На самом деле, я бы так не усложнял ситуацию по Москве. Во-первых, из Москвы большое количество организаций уходят, и в Москве остается от 50 тысяч организаций 20 тысяч. И еще до конца не ясно, сколько из них останутся на 1 июля, тем более что Москва инженерно-техническими кадрами обеспечена достаточно неплохо. Я думаю, что с этим вопросом мы успешно справимся, тем более что, действительно, таких вот чисел, как вот, там 200 тысяч, наверно, не будет, потому что специалистов, соответствующих тем требованиям, которые установил закон, они достаточно жесткие, их вообще не существует. Я думаю, что по всей стране если есть на сегодняшний день специалисты, вот именно тем жестким требованиям соответствующие, это не больше 120-150 тысяч человек из полумиллионной армии инженерно-технических работников по стране. Потому что, действительно, по закону большое количество специалистов, особенно это молодые специалисты, не попадают в реестр, я считаю, что это тоже проблема, потому что общий стаж у них не соответствует десяти годам, то есть это очень много, а эти специалисты достаточно сильные, которые уже 7-8 лет назад закончили институт, они все не попадают в реестр.

Также с военными тоже пока не понятна ситуация, потому что у нас инженерные войска строили раньше и в советское время, и уже в наше время не только заводы, но и жилые дома, и инфраструктуру. Там очень много было инженерно-технических работников, которым надо через Минобороны подтвердить свой стаж и свою специализацию, включая именно свое военное образование строительное. Плюс иностранцы, это тоже грамотная

проблема, у нас до сих пор со многими странами не урегулировано взаимопризнание дипломов. Вот эти проблемы они действительно существуют.

Техническая проблема, ну в Москве ее как таковой нет. Практически все СРО, обеспеченные всей информацией о строительной компании города, мы размещаем всю информацию НОСТРОЯ и на сайтах Департамента строительства, то есть информативно все, так сказать, проинформированы. Работа по сбору информации идет, да, она действительно идет сложно, в какой-то степени у проектировщиков проще, у строителей сложнее, но опять же, это решение советов, это решение коллегиальных органов национальных объединений. Если в какой-то момент что-то будет упрощено, то, наверно, мы скорректируем эту проблему. Другой проблемы, в принципе, я не вижу, я думаю, что Москва с этим справится. А потом, что наделены операторами, ведь, поймите правильно, что наделение операторов это не какая-то большая награда, по сути, это дополнительная работа, которая возлагается на аппараты саморегулируемых организаций. Тем более что все равно помимо того, что мы сканируем все эти документы, отправляем в Национальное объединение, мы все равно по почте отправляем эти документы вслед за электронной версией. Поэтому, в принципе, я не думаю, что у тех саморегулируемых организаций, которые не получили статус оператора о НОСТРОЕ, во-первых, у них действительно есть возможность отправить через другие саморегулируемые организации свои документы, и мы обязаны это делать, или отправить по почте все эти документы в Национальное объединение. То есть какой-то технической проблемы здесь нет. Основная проблема – это, конечно, обработать такой большой поток документов. Надеюсь, что и НОСТРОЙ и НОПРИЗ с этим успешно справится, тем более что для этого будут привлечены дополнительные силы, дополнительные работники. И особенно, конечно, важно выдержать вот именно этот первый момент – вот сейчас май, июнь, то есть до 1 июля максимально количество специалистов ввести в эти реестры. Ну а на вопросы, я надеюсь, вместе с Минстроем мы как-то потихонечку найдем эти ответы, именно что касается военных специалистов и иностранцев. Ну, вкратце, в общем-то, все. Так что справимся, закон принят, его надо исполнять.

МОДЕРАТОР:

– Спасибо, Александр Васильевич. Я думаю, что Олег Вадимович с нами побудет до конца и ответит на все вопросы, которые возникают к Минстрою. Судя по информационному **накату**, тема национального реестра она обострилась, скажем так, после Нового года, когда прошла первая волна перечислений фондов, и стало понятно, что 1 июля уже не за горами. И вот я довольно часто бываю на подобных мероприятиях, и я вижу, как в саморегулируемых организациях начинают задаваться вопросы, и вопросов становится гораздо больше, чем ответов. И вот я думаю, что сейчас Юлия Васильева, директор Департамента НОПРИЗа, нам озвучит все эти вопросы саморегулируемых организаций и ответы на них.

МОРОЗ А. М.:

– Давайте, Лариса Геннадьевна, в первую очередь к вице-президенту...

МОДЕРАТОР:

– Ну, если вице-президент начнет Азарий Абрамович, мы будем только рады.

ЛАПИДУС А. А.:

– Уважаемые коллеги, я хочу сказать, мы все рассуждаем о том, как мы сумеем или не сумеем справиться с этим реестром, и очень редко мы начинаем обсуждать внутреннюю суть этого вопроса. Я хочу сказать наше общее консолидированное мнение, что реестр это одно из достижений нашей отрасли. Если мы в ближайшее время сумеем на базе наших специалистов сформировать такой реестр, который позволит дальше работодателям создать рынок этих специалистов, понять о том, какого уровня квалификация, какого уровня специалисты есть сегодня в отрасли, я думаю, что это будет одно из достижений, в том числе и саморегулирования, которое, безусловно, является стратегической задачей развития отрасли. Это наша консолидированная позиция, мы проводили несколько круглых столов, и мы считаем, что однозначно абсолютно, такой реестр был нужен очень давно, и то, что с ним по-настоящему смогут справиться только два национальных объединения совместно с Минстроем, это колоссальное движение вперед. И в ближайшие несколько лет мы увидим позитивные итоги создания такого реестра. Кого-то пугает этот стаж, кто-то говорит об этом стаже. Замечательно, если молодой менеджер, пришедший на стройку, хочет заниматься строительным делом, он должен будет обратиться к двум опытным коллегам, которые смогут от его компании представлять и работать, и это решаемые проблемы.

Есть опасение такое, например, вот с созданием реестра, это вслух уже высказывается, что вот эти два специалиста, особенно это касается проектного сообщество, могут стать лидерами и навязывать, скажем, своему работодателю то или иное требование. Но как только появится рынок этих специалистов, значит, можно искать людей, которые готовы работать на этих должностях, начнется движение. Мне кажется, сейчас вот даже те люди, которые выдвинули идею о создании такого реестра, не понимают, какой большой позитив придет в отрасль в связи с созданием такого реестра. Национальное объединение изыскателей и проектировщиков достаточно серьезно отнеслось к формированию реестра, мы участвовали вместе с НОСТРОЕМ, начиная с первых шагов формирования общеидеологического подхода, общей концепции. Практически наши действия очень многие совпадают. Есть небольшая разница, но она не концептуального плана.

Здесь я хочу сказать, что мы, как Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, 14 февраля на своем совете утвердили регламент, этот регламент вывешен. У нас висит сегодня пилотный проект по реестру, которым могут пользоваться все члены Национального объединения изыскателей и проектировщиков. И, в принципе, мы, можно сказать, на старте ждем подписания, говорят, вот сегодня-завтра будет подписание этого приказа, и, с точки зрения наших коллег, мы во всеоружии подготовлены к этому событию.

Есть один вопрос, который сейчас вызывает, наверно, наибольшее сомнение, или наибольшее опасение. В профессиональном сообществе ровно неделю назад у нас проходил круглый стол, на нем присутствовала Фомина Татьяна Николаевна, это замруководителя юридического департамента Минстроя, и на вопрос из зала: «Скажите, пожалуйста, а вот если не успеют до 1 июля сформировать полностью эти реестры, а их точно не успеют, вы сами прекрасно понимаете... 350 или 400 тысяч – это НОСТРОЙ, НОПРИЗ, это вот если вместе взять, у НОПРИЗа, мы слышали, в районе 200 тысяч, у нас в районе 130 тысяч, ну хорошо, я ошибся, 330 по максимуму – сформировать такой реестр физически, наверно, сложно... задали вопрос, на что мы получили следующий ответ: что с 1 июля закон вступает в силу, но у СРО все компании должны представить и входить в реестр на момент проведения контрольных процедур Ростехнадзором. Это было десять дней назад.

Два дня назад у нас был другой круглый стол, на нем выступили наши представители, которые сделали запрос в Ростехнадзор и получили ровно противоположный ответ, что реестр должен быть сформирован 1 июля. Вот это сегодня, я считаю, краеугольный вопрос, который мы должны задать... слава богу, рядом с нами Олег Вадимович, и, наверно, адресовать этот вопрос и Ростехнадзор, а какая позиция у Ростехнадзора по формированию этого реестра. Уверены, что даже если 24 часа в сутки там 80 волонтеров, там вот Сергей Александрович сделал расчет, сколько нужно волонтеров на то, чтобы мы свои обработали НОПРИЗовские данные, это при полной дисциплинарной ответственности тех людей, которые подают документы, это при минимуме отказа, с точки зрения неправильного подхода, это если справка о судимости останется в перечне тех документов... Вы сами понимаете, я как заведующими вузами, профессор, каждый год мы должны получать такие справки, работающие в Высшей школе, так у нас это делается централизованно – МГСУ запрашивает, мы получаем эти справки. Никто сегодня централизованно у нас не готов получать, эта справка тоже занимает время. Понятно, что мы уже в невероятном цейтноте, и вот этот вопрос, наверно, на который мы хотели бы получить квалифицированный ответ, для того чтобы понимать, насколько критична ситуация. При этом мы знаем, что ряд СРО у нас находятся в сетке плановых проверок в июле, в августе, в сентябре, вот по ним, очевидно абсолютно, их члены уже должны находиться в реестре. Вот вкратце я хотел сказать. Наверное, мы говорим об одном и том же, поэтому, чтоб не повторяться... я не знаю, Юлия Васильевна, ты что-то добавишь?


МОДЕРАТОР:

– Да, конкретно вы теперь расскажете, что же волнует СРО, вопросы с той стороны.

ВАСИЛЬЕВА Ю. В.:

– Да, предыдущие докладчики уже максимально полно, я думаю, рассказали о введении и о внесении сведений в Национальное объединение специалистов. Со своей стороны, я бы хотела поблагодарить Минстрой России и лично Олега Вадимовича за огромное такое взаимодействие с нацобъединениями при разработке приказа о введении реестра, потому





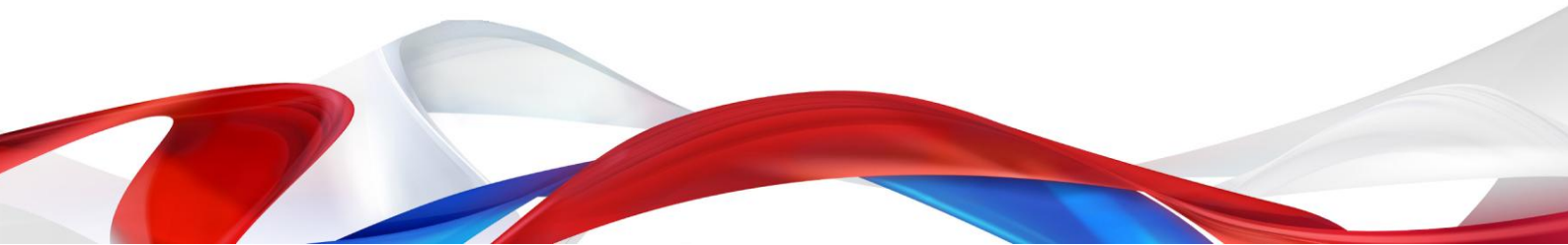
что большинство предложений нацобъединений были в данном приказе учтены. НОПРИЗ в настоящее время уже в тестовом режиме открыто, Национальный реестр специалистов он функционирует, и саморегулируемые организации уже могут подавать сведения для внесения в него. Кроме того, 14 февраля был размещен регламент по ведению Национального реестра, который регламентирует порядок ведения реестра, а также все документы, которые необходимо предоставлять специалистам для внесения сведений, в том числе иностранных специалистов.

Также хотела бы сказать, что уже создано отдельное структурное подразделение, которое будет заниматься именно ведением Национального реестра, то есть НОПРИЗ уже максимально подготовился и ведет работу по внесению сведений в Национальный реестр. Еще хотела бы перед презентацией проанонсировать мероприятие, которое состоится 14 апреля, это будет **ведомственный** семинар с разработчиками нацреестров, в котором могут участвовать все саморегулируемые организации, операторы, либо которые еще не подали заявления о получении статуса оператора, а также их члены, будет проведен веб-семинар с разработчиками Национального реестра специалистов по порядку внесения сведений в него. Поступает в настоящее время огромное количество звонков, у нас сейчас просто колл-центр, НОПРИЗ – один большой колл-центр, и писем именно по порядку предоставления сведений в реестр огромное количество вопросов. Большинство вопросов мы постарались собрать в презентации и ответить на них. Некоторые вопросы – разъяснения из писем Минстроя России, некоторые – разъяснения непосредственно аппарата НОПРИЗ.

«Может ли руководитель организации быть специалистом, сведения о котором включены в НРС?». То есть в данном случае как раз таки у нас был получен ответ, разъяснение Минстроя России, о том, что руководитель организации при соответствии его требованиям части 6 статьи 55.1 Градостроительного кодекса, то есть при наличии высшего образования по профессии специальности и направлению подготовки, при наличии стажа работы в организациях на должностях не менее чем три года, наличие общего трудового стажа по профессии не менее чем десять лет, повышение квалификации и наличие разрешения на работу либо патент (там для иностранных граждан), сведения о нем могут быть внесены и включены в реестр.

«Обязательно ли наличие двух специалистов в случае, если индивидуальный предприниматель или руководитель юридического лица самостоятельно организует выполнение изысканий, подготовку проектной документации, связанной со строительством?». Ну, вообще данный вопрос очень спорный. Были разъяснения Минстроя и письмо от 17 октября 2016 года, что если индивидуальный предприниматель либо руководитель юридического лица самостоятельно осуществляет строительство, то и не требуется дополнительно специалистов, указанных в части 1 статьи 55.1 Градостроительного кодекса. Данную позицию нам озвучивали на семинарах Минстроя России.

В настоящее время НОПРИЗ направил письмо за разъяснениями также в Ростехнадзор. Просто там очень спорная позиция – требуется ли два специалиста дополнительно?



Исходя из информации, которую предоставлял Ростехнадзор на своих семинарах, они считают, что руководитель юрлица должен быть в числе двух специалистов. Ну вот позиция спорная, в настоящее время у нас пока два разъяснения. При поступлении письма в Ростехнадзор мы также его разместим у нас на сайте.

«Может ли один специалист, работающий в организации, осуществляющий организацию работы по выполнению инженерных изысканий, подготовки проектной документации и строительства, быть заявлен в два национальных реестра?». Опять же было письмо Минстроя России от 7 декабря 2016 года о том, что специалист может подать документы и в Национальный реестр специалистов в области строительства, и в Национальный реестр в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования. То есть прямого законодательного запрета на подачу документов сразу в два реестра нет. То есть у него в одном реестре будет вид осуществляемых работ, организация строительства, а в другом реестре у него будет вид осуществляемых работ по выполнению инженерных изысканий и подготовки проектной документации.

«Обязательно ли иметь высшее образование в строительстве, что делать специалистам со смешанным образованием?». Ну вот все мы ждем выхода приказа Минстроя России по порядку ведения реестра. В последней редакции там было заявлено 285 специальностей совместных – изыскателей, проектировщиков и строителей, и при наличии одного из заявленных высших образований специалисты могут быть внесены в Национальный реестр. То есть 285 – ну там максимально были охвачены все специальности, которые с 1954 года. Ну, естественно, как уже говорили, кроме военных специальностей.

*– И морских специальностей совсем нет.*

ВАСИЛЬЕВА Ю. В.:

– Морских нету, да, – связисты, электрики, третьих нет...

*– Вот я скажу, судовой механик или электрик ...*

ВАСИЛЬЕВА Ю. В.:

– Да, нам нужно выработать единую позицию, что делать со специалистами, у которых смежное образование, не попадающее в данный приказ, вот что делать с ними. «Каким образом нужно вносить сведения в Национальный реестр специалистов?». Ну, как раз по этому вопросу уже очень много было выступлений, поэтому я думаю не акцентировать на этом. Специалист вот непосредственно в НОПРИЗ может либо подать документы самостоятельно в почтовом направлении, либо в канцелярию НОПРИЗ, либо через саморегулируемую организацию, которая осуществляет проверку комплекта из документов, после чего направляет непосредственно в НОПРИЗ.

«Какие действия необходимо предпринять СРО для получения статуса оператора?». В данном случае непосредственно саморегулируемой организации необходимо направить заявление в Национальное объединение проектировщиков и изыскателей. Все

саморегулируемые организации, которые получили статус оператора, сформирован реестр, который сейчас уже размещен на сайте НОПРИЗ.

«Документы, которые необходимо предоставить специалистам для включения в реестр в области инженерных изысканий, архитектуру строительного проектирования». Это заявление, документы о высшем образовании, документы, подтверждающие наличие трудового стажа, трудовая книжка либо трудовой договор, либо для индивидуальных предпринимателей может быть выписка из ЕГРП. Ну, и мы считаем, что еще непосредственно к выписке необходимо приложить договоры на выполнение каких-то работ, потому что он, может быть, просто зарегистрировал ИП и не осуществлял никакой деятельности. Копию удостоверения повышения квалификации, копию разрешения на работу и патент для иностранных граждан, справку об отсутствии судимости, ну и согласие на обработку персональных данных. Документы, как уже сказали, не обязательно заверять нотариально, они могут быть заверены организацией. Единственное, что трудовая книжка обязательно должна быть заверена организацией, работодателем либо нотариально, в случае если специалист не осуществляет в настоящий момент трудовую деятельность.

«Схема действий по выполнению Национального реестра специалистов». Вот как раз здесь блок технический делится у нас на технический блок, до 31 марта у нас было разработано программное обеспечения, методологический блок разработан приказом Минстроя России, мы надеемся, что согласно плану до 30 апреля он будет разработан и утвержден. До 1 мая разработки положения о ведении реестра, регламент у нас уже размещен 14 февраля на сайте. Разработка положения по обработке персональных данных и хранению документов в настоящее время практически завершена и будет также размещена на сайте. И с 29 марта мы в тестовом режиме уже запустили Национальный реестр специалистов.

«В соответствии с частью 1 обязательно ли со всеми специалистами заключать трудовые договоры в должности ГИП и ГАП в одной организации? Может ли в одной организации быть по 10 ГИП и ГАП?» Вопрос были сформированы саморегулируемыми организациями. По мнению Ростехнадзора, озвученному на семинарах, это могут быть высшие инженерные должности с набором должностных обязанностей, предусмотренных частями 3 и 5 статьи 55.5-1. При этом не обязательно это должны быть только должности ГИП и ГАП.

«Какие документы необходимо предоставлять на специалиста, иностранного гражданина?» Согласно регламенту это должны быть документы о высшем образовании заявителя, документы о наличии стажа работы выполняющих инженерные изыскания либо осуществляющих подготовку проектной документации. Причем должны быть документы иностранного государства, подтверждающие соответствующий трудовой стаж. Хочу оговориться, что, как правило, в документах, подтверждающих трудовой стаж, трудовых книжек у иностранных граждан нет. Поэтому мы считаем, что это могут быть либо портфолио, либо договоры, либо какие-то рекомендации, но что-то, подтверждающее, что человек осуществлял свою трудовую деятельность, потому что

трудовых книжек у иностранных граждан, как правило, нет. Документ о повышении заявителем квалификации, в случае если он имеется. Справка о наличии либо отсутствия у заявителя судимости или факт его уголовного преследования, полученная уже на территории Российской Федерации. А также копия разрешения на работу либо патент. Очень много вопросов по справке о судимости. Часто слышим, что ее нужно получать в течение трех месяцев, что она действует месяц. Нет. Документы о получении справки, во-первых, необходимо предоставить... Справку региональный многофункциональный центр, либо на сайте госуслуг, либо в органах внутренних дел. Для получения справки необходимо предоставить заявление и копию паспорта. Справка выдается в течение, регламент выдачи справки в течение 30 дней. Рекомендуемый срок действия справки на территории Российской Федерации – три месяца. Сейчас уже можно получать справку и подавать сведения в Национальный реестр.

МОДЕРАТОР:

– У вас еще много? Потому что мы уже за регламенты вышли.

– В каком виде предоставляются документы в НРС? Я уже говорила о том, что копии документов должны быть заверены работодателем, либо нотариально по **квалстандартам**. Вопрос – на всех ли специалистов организации распространяются требования **квалстандартов**, либо только на специалистов, внесенных в реестр? Мы считаем, что только на специалистов, внесенных в Национальный реестр специалистов. Потому что других специалистов организации мы в принципе не видим, и знать о них ничего не можем. И это могут быть в принципе и уборщицы, и менеджеры, и требования **квалстандартов** мы разрабатывали непосредственно этих специалистов, сведения о которых внесены в Национальный реестр. Коротко все, основные вопросы все сформулированы, получены. Если есть какие-то вопросы, рады будем ответить.

МОДЕРАТОР:

– Спасибо. Сергей Александрович, у вас будет что-то добавить к выступлению коллег?

СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ:


– Нет, я послушаю.

МОДЕРАТОР:

– Коллеги, давайте посоветуемся. У нас с вами остается ровно полчаса, потом мы должны будем освободить зал для следующего круглого стола. Можем перейти к вопросам и ответам, или сначала мы дадим Олегу Вадимовичу возможность высказаться?

СПЕРАНСКИЙ О. В.:

– Не очень знаю, что вы хотите от меня услышать. Но исходя из того, что я для себя пометил, я готов несколько реплик сказать. Начну с вопроса о том, с какого числа, надо ли

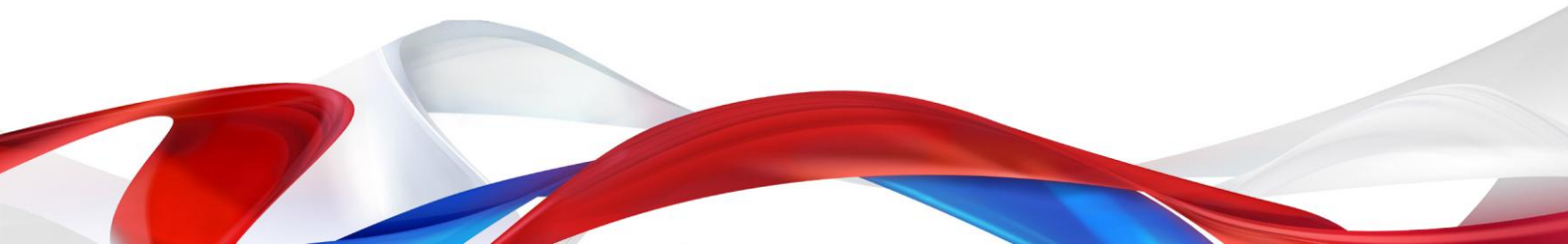


1 июля, не надо ли 1 июля. Понимаете как, вопрос такой же, как вопрос про ягоды в фильме «Спортлото-82». Говорит: «Ягоды есть можно?» – «Можно, только отравишься». Поэтому закон говорит об определенной дате, наверное, его можно нарушать, пока вас не поймали, хотя на самом деле это нежелательно.

Теперь о серьезных вещах. Нас больше всего беспокоит, конечно, специальности для включения в этот перечень. Минстрой пошел на достаточно, как здесь уже звучало, демократичный шаг. И максимальное количество специальностей, которое нами было выявлено, мы туда включили. Я просто прошу всех отнестись к этому вопросу с пониманием, потому что мы сами понимаем, что на нынешний момент включили уже не все. И практически каждый день появляется одна, вторая, третья специальность, которые хотелось бы включить. Но вопрос заключается в том, что, во-первых, нужно поставить какую-то точку отсчета, потому что если мы будем каждый день вспоминать новую специальность, ее дописывать, мы никогда приказ не выпустим.

Во-вторых, мы прекрасно понимаем, что совместно с профессиональным сообществом нам, видимо, этот перечень придется дополнять. И здесь у меня огромная просьба к двум национальным объединениям, выступить своего рода объединяющей организацией – что, собственно говоря, у них в уставе и прописано. Потому что мы пытаемся все обращения, которые поступают к нам, по каждой специальности систематизировать, проработать и в последующем их подготовить. Но просто гораздо проще было бы работать, если бы эти все обращения поступали в национальное объединение, и уже после мы к этим спискам вернулись. И все, что посчитаем нужным, то, что предложит профессиональное сообщество, в этот приказ дополнить, я думаю, что мы даже по срокам можем уложиться. То, о чем говорили – это про специальности Министерства обороны. Здесь не только вопрос к самим специальностям, потому что с Минобороны мы работаем, и я думаю, что определенный список мы получим. Есть определенные вопросы и в обработке этих документов, потому что совершенно справедливо было озвучено, что некоторые из этих специальностей носят определенный гриф. Соответственно, в национальных объединениях как организовать эту работу, как это все сделать – тоже вопрос определенного времени, но я думаю, что все эти вопросы мы решим.

Наверное, одним из интереснейших вопросов является то, должны ли быть должности именно ГИП и ГАП. Здесь существует два ответа. Первый – как проще. Как проще, наверное, не должны. А второй – как правильно. Идея реформы саморегулирования заключается в том, чтобы создать серьезную профессиональную касту специалистов, не только отвечающих определенным требованиям, но и несущих ответственность за те решения и те документы, которые они принимают или подписывают, при этом справедливо повышая ценность этих профессиональных кадров на рынке за счет того, что у них есть такая преференция, как их включение в реестр. И, наверное, будет странно, если эти профессионалы будут занимать должности, не вполне соответствующие тому уровню ответственности и профессиональной подготовки, и тем обязанностям, которые прямо прописаны в Градостроительном кодексе.



Исходя из этого же, говорю и о том, надо ли второго специалиста, если руководитель сам решил всем заниматься. Не вопрос, руководитель может это сделать, включить себя в реестр, но законодательство говорит о наличии двух специалистов. Соответственно, их должно быть не три, поскольку специалист в этом случае должен считаться, но как минимум о двух мы будем говорить.

Не вижу никаких вопросов, связанных с проблемой двух реестров, связанными с наличием высшего образования, с его подтверждением, стажем. Если какие-то вопросы возникают, мы их будем обсуждать. Что касается Минстроя, безусловно, мы и в национальных объединениях по формированию реестров принимать участие будем. Будем смотреть очень внимательно и контролировать, поскольку на нас возложен государственный контроль за деятельностью объединений, этот вопрос находится на самом высоком контроле. И, безусловно, те обращения, жалобы, нюансы мы будем рассматривать самым тщательным образом. Более того, мы будем исходить из норм законодательства по этому вопросу. Поэтому сразу могу сказать, что два национальных объединения утвердили те регламенты, которые они считают нужным. Но если все сделано в соответствии с законом, нас это будет устраивать.

Что касается последнего – это вопрос о наличии справки о судимости. У нас почему-то по этому документу достаточно много вдруг неожиданно возникло дискуссий. Мы на всякий случай проконсультировались с МВД, они нам четко сказали, что время выдачи справки о судимости зависит от количества судимостей. Поэтому у кого с этим проблем нет, справку получают достаточно быстро, плюс дело все в том, что получение этого документа является самым простым и элементарным способом проверки наличия живого организма, специалиста, а не мертвой души, потому что МВД подобную справку никому несуществующему не даст.

Если есть какие-то еще вопросы, я готов дополнительно на них ответить.

МОДЕРАТОР:

– Уважаемые коллеги, есть ли вопросы? Виктор Васильевич, есть что сказать?

ПРЯДЕИН В. В.:

– Очень хорошо, что у сообщества вопросов нет, значит, все в срок сделано. Задавайте, пользуйтесь случаем, пока есть такая возможность.

– Здравствуйте. Я вчера дозвонился на горячую линию, уже пробный шар. И я так понял, что с 10 апреля 2017 года выйдет новый регламент и будет новая форма заявления, мне это так объяснили. Новая форма заявления на включение в Национальный реестр специалистов – это так? Если будет новая форма, будет ли действительна старая, потому что наши подопечные уже спешат к нотариусу.

ПРЯДЕИН В. В.:

– Изменения некоторые в форму заявления мы предложили на совет и вынесли на ближайшее заседание совета, который будет в понедельник в этом же помещении после съезда Национального объединения строителей. Но эти изменения носят скорее редакционный характер – мы убрали ряд дополнительных (...) которые, по мнению сообщества, после тестирования этого заявления все посчитали избыточными, мы их будем убирать. И тоже там ряд информации, которую очень сложно восстановить – например, ИНН, адрес прошлых работодателей, тоже предлагаем убрать.

Вместе с тем в регламент введения Национального реестра мы внесли такую фразу, что все заявления по всем версиям этого регламента, которые были подготовлены, в том числе по ранее действующим, нами будут приниматься. То есть никакой проблемы с тем, что в заявлении убрали два поля, пришли и вам сказали: «Нет, теперь у вас не по форме, придите еще раз», – такого не будет, все заявления будут приниматься. В этом вопросе мы максимальный режим благоприятствования стараемся обеспечить.

*– Вопрос – естественно, в поддержку в этом вопросе, потому что нам целых полгода понадобилось для того, чтобы убедить наших специалистов, что это нужно. Понимаете, мы не готовы к этому были, и сообщество было не готово. Я продолжаю, что действительно мы к 1 июля можем не успеть. Вопрос о том, что ГИП или ГАП. Вы понимаете, мы все прошли определенную стадию подготовки, и на сегодняшний день старший прораб и прораб, независимо от того, как он называется, он пользуется спросом, и ему достаточно... Поэтому ситуацию, которая сложилась в строительном сообществе, не стоило бы менять по наименованию ГИП и ГАП. Это какой-то нонсенс получается. Поэтому я прошу эту позицию поддержать, чтобы ГИП и ГАП...*

МОДЕРАТОР:

– Коллеги, у кого есть вопросы?

*– Скажите, пожалуйста, я хотел обратиться к Олегу Вадимовичу. У нас есть такая практика, на объект постоянно приезжает постоянно проверка – или Ростехнадзор, или Мосгосстройнадзор. После каждой проверки обязательно есть административные взыскания соответственного лица, прораб или начальник участка и так далее. В законе написано: если два административных взыскания, я должен из реестра исключить этого специалиста. Позиция, пожалуйста, Министерства строительства, как в этой ситуации быть?*

СПЕРАНСКИЙ О. В.:

– Вы процитировали закон, спрашиваете: «Какая ваша позиция?» Вы правильно прочитали.

*– Ищите других специалистов.*

*– Тогда получается, что если я этого специалиста исключаю из списка, значит, организация теряет статус?*

*– Сразу второго ищите.*

*– У меня вопрос следующего характера в отношении иностранных граждан. Мы уже проводили такое исследование и делали запрос, при наличии вида на жительство не требуется разрешение на работу. При этом разрешение на работу требуется при подаче документов в Национальный реестр специалистов. Как ФМС нам говорит, что при виде на жительство это разрешение не обязательно, то есть оно не нужно вообще. Вопрос, потому что когда всегда идет ссылка на Минстрой, это позиция Минстроя.*

**СПЕРАНСКИЙ О. В.:**

*– Коллеги, ситуация такая. Этот вопрос, в том числе о наличии разрешения на работу, достаточно подробно обсуждался, когда шел сам этот проект 372-го федерального закона. И вопрос заключался в том, что нужно разрешить для иностранного специалиста участвовать в этом реестре. Я сразу скажу – у нас очень много вопросов относительно того, как они будут подтверждать стаж. Пока Минстрой не готов согласиться с идеей, что они могут подтверждать портфолио картинками или показаниями свидетелей, здесь вопросов очень много. Что касается документов, то в данном случае речь идет о наличии у него документа, подтверждающего его право на работу в Российской Федерации.*

*– У нас были на круглых столах такие вопросы: существует такое понятие, как рабочая виза для иностранцев. У них никакого разрешения на работу в этом случае нет, просто вопросы конкретные из зала были. Как в этом случае, рабочая виза является документом, приравниваемому к разрешению на работу?*

**СПЕРАНСКИЙ О. В.:**

*– Еще раз повторю, вопрос, может быть, не к Минстрою, а к соответствующим ФМС. Минстрою достаточно документа, подтверждающего право работать на территории Российской Федерации.*

*– Говорили о том, что не все специальности вошли в этот перечень специалистов. Возникает вопрос, что еще в период, когда выдавали допуски, на соответствующие специальности люди проходили переподготовку. На многих семинарах была озвучена такая позиция, что эти дипломы переподготовки приниматься не будут, потому что они не соответствуют высшему образованию. Дело в том, что диплом переподготовки не является документом о высшем образовании, а в соответствии с законом «Об образовании» направлен на получение компетенций, необходимых для выполнения новых видов профессиональной деятельности, приобретения новой квалификации. То есть на базе высшего образования расширяется сфера действия диплома. Почему исключаете*



*эту норму? Потому что сразу довольно большое количество людей теряют возможность работать.*

ПРОКОПЬЕВА Н. А.:

– Коллеги, это не мы исключаем. Так гласит законодатель, то есть написано: «Наличие высшего образования по профессии специальности и направлению подготовки в области строительства». Вы только что сами сказали, что такое высшее образование в свете 273-го федерального закона «Об образовании». То есть дипломом переподготовки не является документом о высшем образовании. Но минимальные требования, которые определены в части 6-й 55.5-1 требуют именно наличие высшего образования.

Более того, перечень направлений подготовки, который мы сегодня обсуждаем, у нас содержит откуда направления подготовки – из приказов Минобра. Это федеральные государственные образовательные стандарты, ФГОС. Вы знаете, что диплом переподготовки вносится к дополнительному профессиональному образованию. Для дополнительного профессионального образования не предусмотрены государственные образовательные стандарты и государственные аккредитации.

Уже приходит огромное количество спама коллегам от разных образовательных организаций: «Купите у нас за два дня диплом переподготовки за 20 тысяч рублей, и вы будете внесены в Национальный реестр специалистов». То есть опасения законодателя о том, что нужно прописывать именно диплом о высшем образовании, подтверждаются. То есть речь идет о дипломе о высшем образовании, который можно получить минимум за четыре года в соответствии с федеральным законом «Об образовании».

*– Речь о том, что диплом о высшем образовании у специалиста есть, но не соответствует специальности, а диплом о переподготовке расширяет. Профессиональный стандарт (...) производства говорит, что помимо высшего образования могут быть еще программы повышения квалификации, программы профессиональной переподготовки.*

ПРОКОПЬЕВА Н. А.:

– Профессиональный стандарт прошел актуализацию, в него добавлен 7-й уровень квалификации. Он недели через две-три будет, на него выйдет приказ Министерства труда и Министерства юстиции. Там внесен 7-й уровень квалификации, который соответствует полностью требованиям Градостроительного кодекса.

*– Вопрос в следующем (тут есть представители Правительства), 207-й приказ Правительства Российской Федерации будет меняться, требования к специалистам по особо опасным объектам. Когда ожидается версия этого приказа?*

СПЕРАНСКИЙ О. В.:

– Коллеги, документ в высокой степени готовности, остались некоторые технические правки. Остались некоторые дискуссии, связанные с объектами по использованию атомной энергии. Я думаю, что если мы в ближайшее время его доработаем, то к концу апреля-мая документ будет.

– *Относительно этого постановления, которое сейчас ожидается к концу апреля. Мы когда были на семинаре Ростехнадзора, утвердительно достаточно сказали, что все, что связано с работой на объектах использования атомной энергии, будет приведено к 1 июля, просто для них будут требовать только лицензию. То есть выведут их из необходимости быть членами саморегулируемой организации. Хотелось бы от Минстроя получить подтверждение этой информации, что организациям, работающим на таких объектах, не надо будет являться членами СРО.*

СПЕРАНСКИЙ О. В.:

– Коллеги, этот вопрос как раз и относится к той дискуссии, которая касается атомных объектов. В имеющихся редакциях действительно есть предложение, которое озвучивал Ростехнадзор о том, что требования к объектам использованием атомной энергии является (...). Вместе с тем, есть определенное понимание, что в рамках реформирования всей атомной отрасли, есть позиция, в том числе международных организаций, о переходе системы лицензирования. И, соответственно, здесь сейчас обсуждается вопрос, остаться на этом уровне либо перейти к (...). Более подробно вам сказать не могу, потому что вопрос окончательного решения еще получил.

МОДЕРАТОР:


– Коллеги, подводим итог нашего круглого стола. Я хочу предоставить слово Виктору Васильевичу Прядеину.

ПРЯДЕИН В. В.:

– Спасибо, коллеги. Очень приятно, что мы по этой важной теме практически каждую неделю собираемся и что-то обсуждаем. Это значит, что заинтересованность есть со всех сторон. Я все время смотрел на Олега Вадимовича и думал, что достаточно тяжело на таких мероприятиях участвовать коллегам, которые представляют органы власти, которые формируют государственную политику и контролируют ее исполнение.

Мы сейчас сидим, новая абсолютно тема, Олег Вадимович с этого начал, никто по этому пути еще никогда не ходил. А мы начинаем задавать вопросы Минстрою, как будто у нас в Минстрое знают все ответы на несколько лет вперед. Мы так же точно понимаем с вами, что по многим вопросам, которые мы поднимали сегодня, позиция может быть выработана только в процессе дискуссии, обсуждения, какого-то опыта, какой-то практики, которую мы вместе нарабатываем.

Поэтому предложение у меня следующее – Олег Вадимович, мы все эти вопросы наши можем обобщить, это будет не одна страница текста мелкого, убористого. Но есть такое



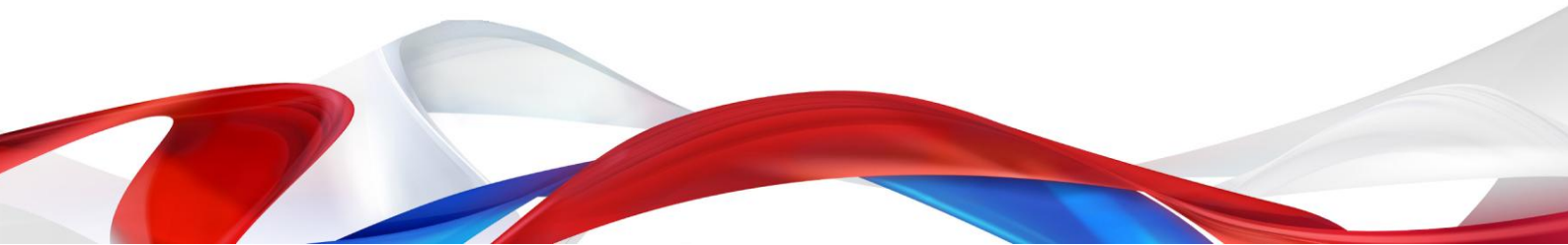
предложение, чтобы как можно меньше мы задавали вам вопросы, мы бы совместно отработали какие-то подходы, направления, нащупали по решению. И вашу рекомендацию или какой-то совместный наш труд с Минстроем, их оформили. Может быть, даже и эта рекомендация будет в устной форме, а мы будем ее просто тестировать, на практике применять для того, чтобы в последующем выйти уже на какие-то официальные решения и заключения.


Я помню, как 372-й закон принимался, он достаточно неожиданно для сообщества был принят и опубликован. Многие не верили в то, что он выйдет в той редакции или в другой редакции. Поэтому мы его читали, прямо сидели и читали несколько дней. Собрали большую группу 50 человек из саморегулируемых организаций и выписывали то, что нам непонятно. Потом, соответственно, задавали вопросы в Минстрой. Чтобы так же не получилось сейчас, предлагается немного вектор этой работы сменить, если поддержат коллеги.

Второй момент, на который хотел бы обратить внимание: очень много мы сейчас говорим про избыточность требований к документам или к форме их определенного рода удостоверения, либо нотариального, либо заверения работодателем, либо еще как-то. Вы помните, какой один из пороков в саморегулировании послужил причиной проведения реформы – это порок формальных требований к строителям, членам саморегулируемых организаций. И одним из индикаторов таких формальных требований были бумажные специалисты, которых на самом деле в организациях нет. Мои знакомые подрядчики, я в частном порядке уточнял, не все выполнили эти требования в настоящем, в полном виде, то есть не все представили специалистов. Многие получили ксерокопии каких-то дипломов каких-то специалистов у своих саморегулируемых организаций и немножко за это доплатили – преступление. И в течение года или двух лет работы они так и не исправили эту ситуацию, потому что проще 25-50 тысяч рублей в год отдать и не думать об этом.

И чтобы такая ситуация не повторилась сейчас, потому что Национальный реестр специалистов – это возможность перезагрузить этот момент, от этого порока избавиться. И чтобы такая ситуация не наступила сейчас, эти два момента, которые мы нащупали, и это было предложение из сообщества – это нотариальное удостоверение подписи. Это значит, что человек, который подписался, потом не сможет сказать: «Это не я подписывался, это кто-то за меня, подпись моя подделанная. И вообще у меня почерк другой, я вообще левой рукой подписываюсь, а не правой». А там у нас в заявлении есть такая фраза: «Достоверность всех сведений, изложенных в заявлении подтверждаю, подписано мной собственноручно», – и нотариус это заверяет.

И второй момент – это справка о судимости. Можно говорить об отсрочке предоставления этой справки на три месяца, можно на полгода. Но так или иначе действительно это документ, который может получить только живой человек, который должен дойти до органа внутренних дел и получить этот документ. Это такая мера, которая, на наш взгляд, позволит не допустить этой ситуации с базой данных дипломов и базой данных трудовых книжек, которые будут продолжать кочевать по стране еще со времен лицензирования.





Поэтому просьба к этим моментам отнестись с пониманием. Можно говорить о каких-то отсрочках, предоставлении тех или иных документов, но в целом эти два момента, на наш взгляд, являются краеугольными камнями. Если мы от них уйдем, то Национальный реестр превратится из того ресурса, который даст потенциал, создаст новую касту, как здесь говорили, рынок таких специалистов и так далее, он просто превратится в один из административных барьеров, которые будут преодолеваются несколькими нажатиями на кнопку копирования на ксероксе. Спасибо.

МОДЕРАТОР:

– Уважаемые коллеги, наше время подошло к концу. Я благодарю всех спикеров, особенно Олега Вадимовича.


СПЕРАНСКИЙ О. В.:

– Коллеги, я просто смотрю, здесь присутствуют представители разных регионов. Огромная просьба – в своих регионах, у кого есть какие возможности, озвучивайте те проблемы того, что документы на включение в реестр надо направлять уже сейчас. Объективно разные цифры слышим – 300, 200, пусть даже 100 тысяч. Если они все придут в июне, мы можем быть самыми хорошими профессиональными специалистами, и два национальных объединения предпримут невероятные усилия, мы все объективно понимаем, что в этом случае невозможно без каких-то ошибок, опечаток. Пожалуйста, к строителям, к членам саморегулируемых организаций, обращайтесь, что документы должны пойти сейчас – апрель, май – для того чтобы люди были включены в реестр. Спасибо.

МОДЕРАТОР:

– Спасибо, уважаемые коллеги. До следующих встреч.





**Практический семинар: «Государственный контроль в области долевого строительства. Заполнение проектной декларации и размещение информации на сайте. Использование денежных средств участников долевого строительства»**

**СПИКЕРЫ:**

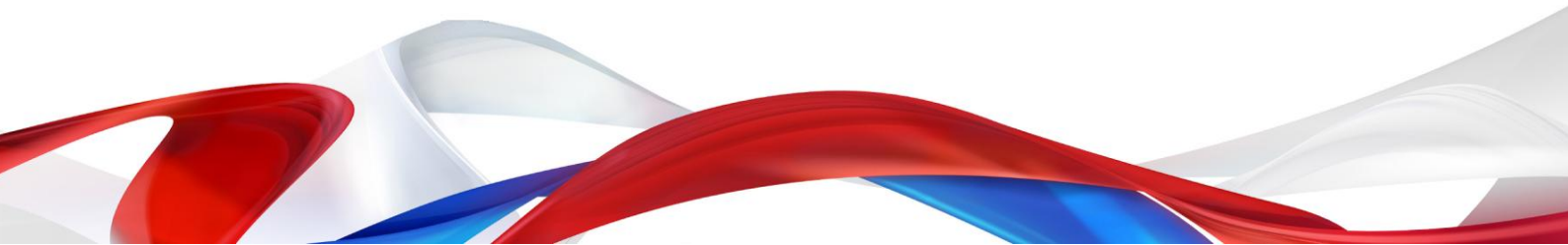
- Косарева Надежда Борисовна, Президент Фонда «Институт экономики города»;
- Ковалев Юрий Петрович, начальник Управления государственного контроля в области долевого строительства Министерства строительного комплекса Московской области;
- Семёнов Александр Викторович, Начальник Управления по контролю и надзору в области долевого строительства Москомстройинвест;
- Холопик Кирилл Вадимович, Руководитель аппарата НОЗА.


**КОСАРЕВА Н.Б.:**

– ...строительства жилья, поскольку, если люди будут опасаться вкладывать средства, понимая, что они не вполне защищены, то и денег для строительства будет меньше. Поэтому, с одной стороны, застройщикам никогда не нравится усиление регулирования, а с другой стороны, мне кажется, должно быть понятно, что это в пользу застройщиков, поскольку, чем больше будет доверия на этом рынке, тем больше денег принесут дольщики в этот сектор. И сегодня, я так понимаю, по согласованию с наиболее актуальными и приоритетными вопросами застройщиков, предложили две основные темы, это новые требования к проектной декларации, к раскрытию информации застройщиками, и новые возможности и направления использования средств участников долевого строительства. Сегодня в работе практического семинара участвуют очень компетентные люди, эксперты, участники государственных контрольно-надзорных функций и ассоциации застройщиков, и я хочу предоставить первое слово Юрию Петровичу Ковалеву, начальнику управления государственного контроля в области долевого строительства министерства строительного комплекса Московской области. Пожалуйста, Юрий Петрович.

**КОВАЛЕВ Ю. П.:**

– Добрый день, уважаемые коллеги. Конечно, изменения в закон очень существенные. Наиболее значимыми я бы считал информационную открытость застройщиков с новой проектной декларацией и выдачу заключения соответствия застройщиков. Чтобы не приостановить сам процесс строительства и действия с граждан, мы разослали всем застройщикам Московской области свое видение процесса, форму проектной декларации, которую необходимо заполнять, и порядок представления этих документов к нам в Минстрой. Также это опубликовали на сайте, в своей прессе, чтобы процесс этот был непрерывный.

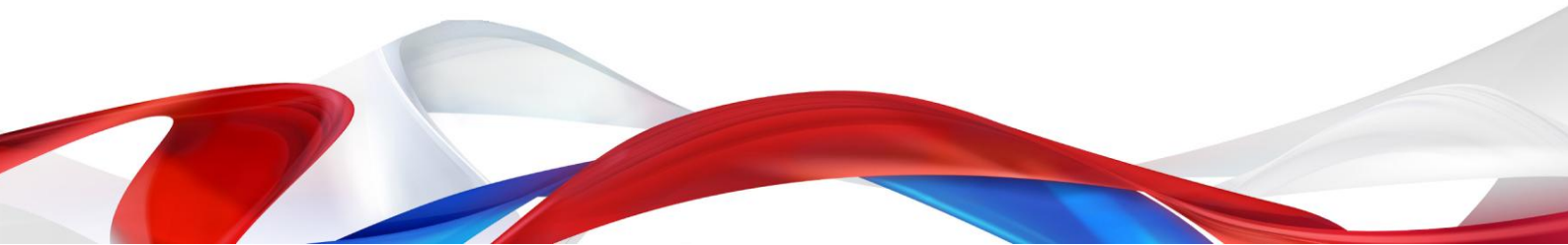




Что хочу сказать по итогам первых трех месяцев предоставления застройщиками этих проектных деклараций и выдачи ЗОСа. С проектной декларацией поначалу застройщикам было тяжело, потому что она очень объемная. Она потребовала от тех застройщиков, которые раньше вели учет участников долевого строительства, квартир, площадей, но спустя рукава, полностью пересмотреть подход к этому вопросу и к учету. Декларации, которые сейчас к нам пошли, мы даем консультации каждому застройщику, кто обращается и до выдачи. Процесс налажен. У нас нет проблем с подготовкой и заполнением формы проектной декларации, ее представлением к нам в Минстрой. Хочу сказать, что всего лишь трем застройщикам мы отказали в выдаче ЗОСа, потому что декларации были оформлены неправильно. Все остальные, почитав 996-е распоряжение Минстроя и сам закон, я думаю, вникли, поняли, и в дальнейшем к самой форме заполнения проектной декларации вопросов нет. Другой вопрос, реализация того требования, когда должны направлять через единый электронный портал. Вы знаете сейчас такое право до выработки этого портала предоставлено субъектам Российской Федерации. Мы этот порядок представления разработали, опубликовали в своем регламенте. Сейчас у нас застройщик через электронную почту, через Почту России или сдачей непосредственно через единое окно представляет нам подписанную заверенную проектную декларацию, заявление о рассмотрении данного вопроса, прилагает к нему данные на директора и главного бухгалтера, потому что без них невозможно будет проверить, и прилагает к этому пакету документов согласие об обработке их персональных данных. Вот этот пакет документов вместе с проектной декларацией является обязательным для предоставления, возможности проверки и выдачи в дальнейшем заключения.

В основном, при выдаче заключения, мы столкнулись со следующими моментами: к сожалению, трем застройщикам было отказано, потому что оказалось, руководители компаний имели судимость по той статье, которая препятствует выдаче заключения соответствия. Также мы выявили такой процесс, что в январе, феврале и марте регистрационная служба регистрировала первые договора долевого участия компаниям, которые не получили нашего заключения о соответствии. В процессе выяснения обстоятельств выявили, что документы были поданы в декабре, а зарегистрированы через два-три месяца. Это, конечно, вызывает очень большие сомнения и интерес, поэтому в регистрационную палату было направлено уведомление об этом. И все равно всем застройщикам, которые зарегистрировали таким образом первый договор, нами направляется предписание, мы обязываем, несмотря на то, что договор зарегистрирован, подготовить и разместить новую проектную декларацию, свою информацию, которая предусмотрена статьей 3.1, и получить наше заключение о соответствии. Если застройщик не выполнит наше требование, мы будем в судебном порядке ходатайствовать о признании недействительной регистрацию той сделки. Это под вопросом, конечно, мы понимаем, что за этим и граждане стоят. В первую очередь вся наша деятельность должна быть направлена на то, чтобы не допустить прав граждан, но вопрос такой стоит, потому что если в законе написано, что с 1 января должна быть зарегистрирована новая форма первого договора, значит, она должна быть. Другой ссылки отлагательного наклонения в законе нет.

Также в ходе подготовки документа и рассмотрения самих изменений в закон, мы частично выявили то, что необходимо исправить. Закон принимался в большом объеме в спешке, неизбежно появились огрехи, которые необходимо устранить. Я должен сказать спасибо Минстрою Российской Федерации, который на наши обращения по даче



разъяснений по тем или иным критериям, дает нам объяснения, которые мы в дальнейшем доводим до застройщиков и идем в суд. Поэтому мы специально получили письменное согласие Минстроя с нашей позицией, что требования о размещении новой проектной декларации и информационной открытости требуются только от тех застройщиков, чей договор зарегистрирован с 1 января текущего года. Все остальные, как имели ранее созданную декларацию, так ее и имеют, и присылают нам изменения по старой форме. Такой же позиции придерживается Минстрой России.

Также есть часть вопросов, которые мы сегодня скажем. Поэтому если кого интересует сам порядок действия, на нашем сайте Министерства строительства у нас в разделе «долевое жилищное строительство» опубликован административный регламент, в котором все это прописано. Мы постарались буквально пошагово прописать действия застройщиков под это представление, и все документы, образцы, там прикреплены. Поэтому я надеюсь, что если есть представители застройщиков Московской области, на нас жалоб нет, мы вроде как все шаги отредактировали и не допустили отказов и возможности дальше им не осуществлять свою профессиональную деятельность. Спасибо.

**КОСАРЕВА Н.Б.:**

– Спасибо большое, Юрий Петрович. Я хочу предоставить слово Семенову Александру Викторовичу, начальнику управления по контролю и надзору в области долевого строительства Москомстройинвеста. Пожалуйста.

**СЕМЕНОВ А. В.:**

– Добрый день, коллеги. Добавить по существу к предыдущему выступлению коллеги из Московской области, по большому счету, нам нечего. Я попробую кратко дать обзор ситуации в Москве по подаче застройщиками проектных деклараций нового образца и по получению заключения соответствия.

Мы точно так же, как и наши коллеги из Московской области, подготовились к этим новеллам в законодательстве, и на сегодняшний день эта ситуация у нас выглядит следующим образом: те застройщики, которые планируют осуществить регистрацию после 1 января 2017 года, имеют возможность заполнить проектную декларацию на нашем сайте в формате XML, выгрузить в дальнейшем для последующей подачи, или же после прохождения обучающего семинара, а мы их проводим еженедельно по понедельникам, получить в распоряжение своих IT-служб так называемые XSD-схемы, которые позволяют при наличии достаточных среднего уровня навыков IT-служб застройщика конвертировать внутренние базы, содержащие информацию об объектах строительства, в готовую проектную декларацию в XML-формате, которую мы уже потом принимаем у себя для рассмотрения в рамках оформления ЗОС. Как нам кажется, такой вариант позволяет застройщикам при любом количестве информации, которую содержит проектная декларация, достаточно легко автоматизировать этот процесс. Поэтому для московских застройщиков еще раз напоминаю, что милости просим, записывайтесь на этот еженедельный семинар, и там вы получите и исчерпывающую информацию, и соответствующие схемы, позволяющие заполнить проектную декларацию.

В части позиции Минстроя, которую изложил коллега, что застройщики, которые начали свои проекты до 1 января 2017 года, мы все-таки рекомендуем даже так называемым старым застройщикам изменения в проектную декларацию, которые, безусловно, подаются – и вот сейчас мы как раз видим большой поток их, это связано с тем, что отчетность квартальная прошла – подавать все-таки в новой форме. Мы для этого и

подготовили этот облегчающий алгоритм. Объясню, это очень просто. Закон, как было сказано, возложил на застройщика новые нормы по раскрытию информации, и проектная декларация нового образца является одной из составляющих этого обязательства. И застройщику, и нам, как контролирующему органу, гораздо удобнее работать с проектной декларацией нового образца ... сравнении. То есть проектная декларация нового образца позволяет достаточно быстро, точно, и главное для вас и для нас, без ошибок сравнить те изменения, которые были внесены. Тем более, вы все прекрасно осведомлены о том разделе 214-го закона, который касается раскрытия информации, и соответственно наша функция в части защиты прав дольщиков – обеспечить полноценное и достоверное раскрытие информации на сайтах. А достоверное сравнение проектной декларации, которая поступила от вас к нам и сравнение той проектной декларации, которую вы опубликовали на сайте, возможно только в случае применения этих современных схем. Поэтому, резюмирую: конечно, те участники процесса, которые ведут проекты давно, до 1 января, вправе подавать нам изменения в проектную декларацию по так называемой старой форме, она простая, но мы настойчиво советуем потихоньку переходить на новую форму.

В подтверждение слов коллеги в части своеобразных действий Росреестра, мы точно так же наблюдали просто нездоровый всплеск регистраций первых договоров долевого участия, произведенных 28, 29, 30 декабря 2016 года. Но хочу напомнить, что 304-й Федеральный закон, которым мы руководствуемся, говорит, цитирую, «если государственная регистрация первого договора долевого участия произведена после 1 января». Соответственно, рассказы о том, что «мы подали документы в последний день, и этим самым завершилась наша ответственность по 214-му закону перед органами контроля» – это, скажем так, заблуждение. Я к чему сейчас это упомянул? Потому что с 1 июля 2017 года вступит норма о контроле за уставным капиталом, о соответствии уставного капитала площадям предполагаемой застройки. И напомню, что 304-й закон точно так же, как с первым ДДУ под ЗОС, указывает нам, что обязательство застройщика соответствовать по капиталу возникает в момент регистрации первого договора участия. Поэтому я не сомневаюсь, что те застройщики, которые попытаются зарегистрировать за день, за два, за три первые договора участия, просто вызовут в очередной раз пристальное внимание с нашей стороны. Мне кажется, что с точки зрения процесса на рынке, справедливого, открытого и честного, не так уж страшно получать так называемый ЗОС, не так уж страшно обеспечивать соответствие капитала, потому что, в любом случае, это современные требования, все равно их придется выполнять, и вот эта отсрочка на один проект или на один договор долевого участия не принесет ни рынку, ни участникам рынка, ни вам, ни нам никакого счастья.

Поэтому в завершение своего спича хотел бы еще раз напомнить, что требования к раскрытию информации – это краеугольный камень на сегодняшний день наших с вами взаимоотношений. В нашем треугольнике дольщик, госорганы и застройщик – это краеугольный камень. Прошу обратить очень большое внимание на формирование ваших служб, отвечающих за своевременное, достоверное и полное раскрытие информации. Спасибо.

**КОСАРЕВА Н.Б.:**

– Спасибо большое, Александр Викторович. Я хотела бы предоставить слово Кириллу Вадимовичу Холопику, руководителю аппарата Национального объединения



застройщиков, чтобы он нам еще подробнее рассказал про проектную декларацию. Пожалуйста, Кирилл Вадимович.


ХОЛОПИК К. В.:

– Спасибо большое. Сначала небольшое вступление и потом, если можно, передам слово нашему сотруднику, который прямо продемонстрирует слайды, как мы сейчас работаем с проектными декларациями.

Сначала о природе проектной декларации, особенно речь идет о новой форме, в 100% случаев она нужна сейчас для получения заключения о соответствии. То есть, если надо получить заключение о соответствии, значит, надо заполнять ее по новой форме. На сегодняшний момент мы находимся на стадии обсуждения с Минстроем России по вопросу юридических действий: достаточно ли подать в орган контроля только проектную декларацию по новой форме или надо какие-то другие дополнительные документы подавать, для того чтоб получить заключение о соответствии. И это обсуждение лежит в теоретической плоскости, является ли процедура выдачи заключения о соответствии госуслугой или она является контрольной функцией. До сих пор точного ответа на этот вопрос нет, наверное, только суд поставит точный ответ. Есть официальное письмо Минэка, которое гласит о том, что это госуслуга, а если распространяется законодательство госуслуги, то тогда никакие дополнительные документы, кроме прямо предусмотренных законом, орган контроля истребовать не имеет права. И есть позиция многих контролирующих органов, которые считают контрольной функцией на практике, соответственно, если это контрольная функция, то в соответствии с 294-м Федеральным законом орган контроля при выполнении контрольной функции имеет право запрашивать все необходимые для выполнения этой функции требуемые ему документы. Этот момент достаточно важен, точка здесь пока не поставлена, я думаю, в ближайшие месяц-два здесь уже будет полная определенность.

Следующий вопрос, который мы много обсуждали до 1 января, здесь тоже не было единого мнения – надо ли все проектные декларации приводить в соответствие. Сегодня мы уже видим правоприменительную практику, она сложилась, что в основном не надо, не требуется. То есть здесь как бы рекомендация, при внесении изменений в проектную декларацию, приводить их в соответствие, и по новой форме надо опять же заполнять, только в том случае есть заключение о соответствии. Хотя, мы понимаем, что теоретически могут возникнуть проблемы с федеральной антимонопольной службой, которая может обнаружить, что в рекламе используется коммерческое обозначение, которого нет в старой форме проектной декларации. И мы уже видим такие случаи по Российской Федерации, в целом в публикациях СМИ, когда федеральная антимонопольная служба запрашивает у застройщика сведения, выдает предупреждение, и даже где-то выдает штрафы за неправомерное использование коммерческого обозначения в рекламе. Но это единичные случаи. Пока это не получило массовое распространение, естественно, застройщики проектные декларации не приводят в соответствие с новой формой.

И вторая ситуация – это Росреестр. Мы тоже сильно опасались, что Росреестр будет требовать при регистрации договоров участия в долевом строительстве, чтобы в договорах основные характеристики – в первую очередь речь идет о здании – основные характеристики здания, его этажность, сейсмичность, энергоэффективность, соответствовали проектной декларации. Соответственно, это может быть только в новой форме проектной декларации, но как мы видим, Росреестр не требует, закрывает на это



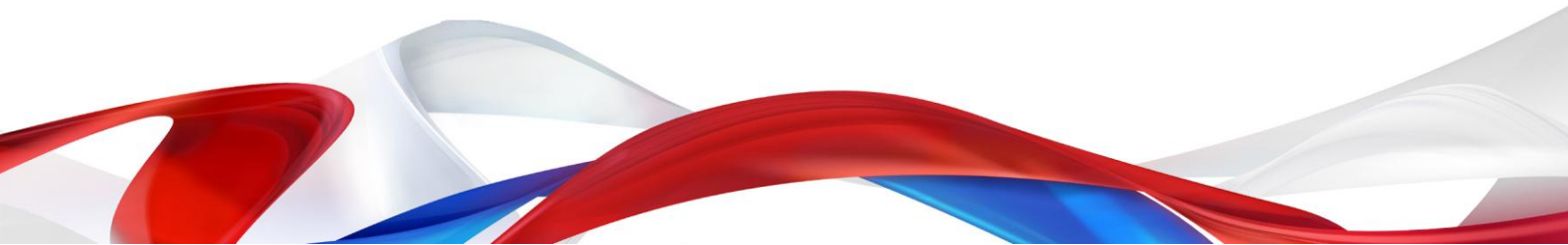
глаза, но в любой момент может начать требовать, и будет достаточно юридически обосновано. Так что сейчас общая сложившаяся практика, что контролирующие госорганы находятся на стороне облегченного контроля, нет жесткого требования соблюдения в самой худшей для застройщика форме новых требований.

И на смежную тему хотел бы два слова сказать, это касается сайтов. Мы видим абсолютно такую же картину действий со стороны органов контроля по сайту застройщиков. Поскольку мы мониторим ежедневно – 200 сайтов в день у нас производительность работы по мониторингу – мы видим, что, например, порядка 70% застройщиков не обновляют фотографии до сих пор. То есть не выполняют требования закона о том, что в отношении строящегося дома давность фотографий должна быть не более одного месяца. И пока мы не видим ни одного случая штрафа со стороны органа контроля за невыполнение требований. То есть органы контроля здесь, на мой взгляд, достаточно правильно поступают, они своим правом не пользуются, поскольку здесь нет большого вреда участникам долевого строительства. Но думаю, дело не за горами, дойдут руки и до сайтов, и начнут тщательно отслеживать все требования, которые установлены как законом, так и приказом Минстроя, к порядку ведения сайтов.

И пару слов буквально о том, какие готовятся изменения. Мы, Национальное объединение застройщиков, вместе с Институтом экономики города и с рядом других участников этого процесса подготовили целый ряд поправок, уже показали ключевым работникам Минстроя России, получили предварительную поддержку – это те нормы, которые направлены на облегчение проектной декларации. То, что увеличивает объем проектной декларации в два раза – это излишнее перечисление характеристик помещений, общего имущества, характеристик технологического оборудования и так далее, которые застройщик даже на стадии выхода на строительство может не знать, поскольку обычно эти характеристики появляются в рабочей документации. На данном этапе есть поддержка и мы надеемся, что в один из каких-то законов, который будет проходить как поправки в 214-й закон, паровозом будет идти и туда прицепятся вот эти поправки, потому что они не концептуальные, не фундаментальные, вроде никто не выступает против, и есть шанс, что в достаточно короткие сроки эти поправки будут приняты.

То же самое касается формы проектной декларации. В этой форме, как в любом новом объемном документе, есть недочеты. Практически все мы уже выявили, провели такую инвентаризацию. У нас есть целый список, вот Надежда Орлова здесь присутствует, она ведет реестр недочетов формы проектной декларации. Когда завершим сбор всех, мы это передадим в Минстрой и будут какие-то вопросы поправлены. Там, где-то сбилась нумерация примечаний, где-то еще, то есть там есть некоторые нюансы, но в целом мы можем подтвердить, что с формой проектной декларации можно работать.

И сейчас самое главное, это то, что по закону форма проектной декларации должна быть со временем только в электронном виде, закон дает неопределенное время на переходный период. Не думаю, что открою секрет, что Минстрой России к функции по организации электронной формы проектной декларации готовится очень основательно, проходят совещания у заместителя министра, у директора Департамента Минстроя России, по вопросам внедрения формы проектной декларации, и в обозримом будущем на государственном уровне, конечно, такой функционал появится. Но это требует определенного времени, и чтоб не дожидаться, когда появится такой функционал, это первое, второе – отработать практику наличия такого функционала, мы в рамках Национального объединения застройщиков инициировали разработку электронной формы механизма заполнения декларации, у программистов называется «набивалка», которая



позволяет ничего не забыть, абсолютно все заполнить, и обладает целым рядом внутренних контрольных функций. Абсолютно такой же шаг сделало правительство Москвы, то есть то, о чем предыдущий докладчик выступал, сегодня такая форма есть только в Москве и есть у нас. И я хотел, чтобы Галкин Алексей Александрович в двух словах рассказал, как у нас работает эта система, какие там основные недостатки и достоинства.

ГАЛКИН А. А.:

– Добрый день. Я хочу продемонстрировать возможности формы заполнения проектной декларации, размещенной на сайте единого реестра застройщиков. Основной принцип, которым мы руководствовались при разработке этой формы, это простота заполнения. Поэтому для заполнения проектной декларации нет необходимости авторизоваться, достаточно просто зайти на сайт единого реестра застройщиков, кликнуть на форму для заполнения проектной декларации, и выбрать одно из двух действий: либо создать новую проектную декларацию, либо открыть уже существующую.

Далее на экран выводятся все разделы проектной декларации, соответственно они в свернутом виде для удобства работы, разворачивая их, можно заполнять все необходимые поля.

Для удобства работы с проектной декларацией, чтобы избежать различных ошибок, мы встроили в форму множество различных справочников. Среди них справочник организационно-правовых форм, адресные справочники, справочники материалов.

Далее, в форму встроено множество различных контролей. Например, в разделе 9 есть необходимость ввести количество объектов, которые указаны в проектной декларации. Так, введя в поле 911 необходимое количество объектов, автоматически генерируется необходимое количество блоков по каждому из объектов строительства, которые включают в себя разделы с 10-го по 25-й. Все это необходимо для того, чтобы избежать различных ошибок, чтобы не забыть что-то заполнить.

Также в разделе 15, где мы заполняем характеристики помещений строящихся объектов, необходимо внести количество помещений и указать их общую площадь. Для того чтобы избежать ошибок при заполнении этих таблиц, здесь внедрено множество различных контролей. Ну, один из них, например: автоматически генерируется необходимое количество записей и идет контроль площади в соответствии с требованиями и исключениями, которые тоже заложены законодательством.

У нас возникают ситуации, когда в проектную декларацию требуется внести несколько записей об объектах строительства с идентичными или очень похожими сведениями. Вот как раз для этого случая мы создали в нашей проектной декларации, в набивалке, кнопки «сделать общим и скопировать из первого объекта». То есть достаточно заполнить первый объект, и тогда все последующие можно копировать. Это очень удобно, это совершенно не мешает заполнению. То есть можно у всех последующих объектов менять, например, только номер дома и какие-то небольшие изменения вносить. Это очень удобно, застройщики неоднократно этим пользовались.

Далее. При создании формы проектной декларации мы очень плотно работали с застройщиками, и они просили нас добавить такое поле, как «комментарии». Мы пошли навстречу и в каждом разделе и подразделе у нас есть поле «комментарии», которое не является обязательным. В случае необходимости оно заполняется и тогда выводится на печать. Если в этом нет необходимости, то тогда на печать не выводится, и таким образом можно избежать ошибок и вопросов при заполнении проектной декларации.

В любой момент работы с формой вы можете сохранить проектную декларацию, и тогда данной версии, данному документу присваивается уникальный идентификатор, а также появляется возможность распечатать. На данный момент в нашей форме мы можем распечатать только в PDF-файл, но в скором времени появится возможность распечатать в XML-файл и также подписать электронно-цифровой подписью.

После того, как проектная декларация будет сохранена, появляется возможность ее скопировать. Это тоже очень удобная функция, неоднократно нас просили ее реализовать, вот она у нас появилась. Это возможные варианты развития событий.

Также еще один важный функционал, который у нас есть, это информационная поддержка. То есть в каждом пункте, в каждом разделе, в каждом подпункте у нас есть иконка с вопросом. Нажав на эту иконку, появляется информационное окно, где по данному разделу, подразделу или пункту выводится информация.

Помимо этого, в любой момент заполнения проектной декларации можно посмотреть наверху часто задаваемые вопросы. Это тоже информационное окно, но только уже без привязки к конкретному разделу, пункту или подпункту. Кроме этого, в любой момент можно задать вопрос, фактически это инициация запроса в службу поддержки. Генерируется электронное письмо и на вопрос пользователя всегда можно получить квалифицированный ответ. Если же вопрос будет достаточно интересный и часто встречающийся, то его могут внести и в информационную поддержку, чтобы все могли видеть ответ.

На данный момент видно, что у нас пошла четвертая сотня заполненных проектных деклараций, это несмотря на то, что мы совсем недавно ее у себя разместили. Спасибо.

**ХОЛОПИК К.В.:**

– Я хочу только дополнить, что функционал бесплатный для всех желающих. Свободно заходите, пробуйте, заполняйте, тестируйте и используйте в дальнейшей работе. Мы надеемся, что сформированные XML-файлы будут спокойно загружаться в форму, используемую правительством Москвы, чтоб можно было работать тем компаниям, которые работают во многих регионах, чтоб работать с одной формой.

**СЕМЕНОВ А.В.:**

– Если позволите сразу комментарий, форма замечательная, я ее видел, я посещаю этот сайт. И эта форма, как ее правильно назвали «набивалка», появилась даже раньше, чем у нас. У нас она очень похожа. Просто хочу обратить ваше внимание: ознакомьтесь с нашим регламентом, у нас есть административный регламент по предоставлению услуги заключения соответствия. Там четко фигурирует фраза о предоставлении проектной декларации в XML-формате и только в XML-формате. Поэтому PDF и все иное не подходит, вы услугу не получите у нас. Это первое. Прозвучал комментарий: «Надеемся, что она откроется у нас». Форма, сохраненная в XML-формате вот с этого сайта, безусловно, у нас откроется. Второй момент: если вы сформировали ее там и сохранили у себя в XML-формате, не забудьте подписать электронно-цифровой подписью и отправить нам.

В кулуарах могу ответить, в чем различия, а они принципиальные. В самом начале выступления прозвучало очень точное замечание: получение ЗОС – это госуслуга или функция? Сегодня мы с ней работаем, как с госуслугой. У нас уже готова блок-схема о переводе этой госуслуги в электронный вид, в августе мы ее уже запустим в электронном виде. То есть мы полностью уходим от бумажных носителей. И в этой ситуации нам будет

все равно, то ли это госуслуга, то ли это функция. Но как верно было замечено, в силу определенных обстоятельств – несовершенства, может быть, 996-го приказа – мы вынуждены на сегодняшний день добирать информацию (помимо той, что сдает застройщик) в процессе обработки этой заявки. Поэтому, да, поддерживаю, чем больше мест, где застройщик сможет сформировать свою проектную декларацию, тем лучше. Спасибо.

**КОСАРЕВА Н.Б.:**

– Спасибо большое. Я тогда пойду по тому же пути, что мои коллеги, и не буду показывать длинные слайды, а просто коротко расскажу по тому вопросу, который мне поручили, с тем, чтоб оставить как можно больше времени для ваших вопросов.

Меня попросили рассказать о новых подходах к целевому использованию средств. И здесь, конечно, самое главное, и что больше всего вызывает вопросов – это привязка всех этих расходов к одному многоквартирному дому, либо к нескольким многоквартирным домам, расположенным в границах элемента планировочной структуры, квартала, микрорайона и так далее. Это новация, раньше такого требования не было, и распределять привлекаемые и используемые средства по таким элементам не требовалось. К сожалению – если я ошибусь, поправьте меня – я несколько раз спрашивала в Минстрое, приняли ли они документ о том, что такое элемент планировочной структуры и определения, что такое квартал, микрорайон и так далее, мне ответ был, что пока нет. А как же вам действовать в такой ситуации? Предлагаю пользоваться существующими сводами правил в области планировки территории, там все это есть. Это первое, что, на мой взгляд, очень важно.

Второе – это возможность отнесения в качестве целевых расходов средств, привлекаемых от дольщиков, при исполнении различного вида договоров. Не только договора о развитии застроенной территории и о комплексном освоении, как это было раньше, но теперь и новые виды договоров о комплексном освоении в сфере создания жилья экономического класса, только что вступивший в силу договор о комплексном развитии по инициативе местного самоуправления... То есть перечислили в законе все возможные виды договоров, плюс к этому, что, наверное, для вас самое главное, это дополнили проект, который реализуется без всякого договора на частных земельных участках. Теперь это дополнено и различие состоит только в части объектов социальной инфраструктуры, где по видам «публичных» договоров любые объекты социальной инфраструктуры, которые указаны в этом договоре, а если застройщик на свой страх и риск осваивает свои собственные земельные участки, то это только дошкольные учреждения, общеобразовательные школы и поликлиники. То есть только вот это важное различие по документам социальной инфраструктуры.

Следующая новация – это проценты по кредитам, чего тоже не было, а теперь это возможно. И я отдельно скажу про социальную инфраструктуру. В социальной инфраструктуре, хотя ее и разрешили, но такая достаточно сложная схема, и очень много вопросов у застройщиков по этой возможности. Первая возможность простая: если есть договор вот этих перечисленных видов договоров с публичной властью, либо вообще какой-либо договор или соглашение, который предусматривает безвозмездную передачу объектов социальной инфраструктуры, то как бы все хорошо. А вот если нет такого договора, то вторая опция, это достаточно сложная опция пойти по пути передачи в общедолевую собственность дольщиков. Это совсем новая тема, и пока еще действительно возникает очень много вопросов, потому что порядок законом

предусмотрен следующий. Во-первых, должно быть заключено соглашение о передаче в общедолевою собственность, причем соглашение должно быть заключено в момент заключения ДДУ. То есть по тем ДДУ, которые уж ранее заключены, уже заключать такие соглашения нельзя, это только по вновь заключаемым ДДУ. Во-вторых, это соглашение должно заключаться исключительно по форме типового соглашения, которое утвердило правительство в феврале. Третье ограничение: даже если вы заключили эти соглашения, они должны составлять не менее 50% от площади объектов долевого строительства всех участников, чьи средства используются здесь. То есть если не набирается 50% желающих, тогда по этой схеме идти невозможно.

Новация в части учета. Во-первых, сохраняется норма о возможности разделения цены договора на возмещение затрат и вознаграждение застройщика. И если вы так делите, то вот эти требования целевого использования только в части возмещения затрат, ваше вознаграждение как хотите, так и тратьте. Но вы теперь должны вести учет денежных средств вот в отношении, как я уже сказала, либо вот если у вас политикой учетной принято в отношении одного многоквартирного дома, либо в отношении многоквартирных домов в рамках элемента планировочной структуры. И годовая бухгалтерская отчетность должна подлежать обязательному аудиту.

Один очень сложный вопрос, в отношении которого пока не нашли какого-то правильного решения, но, слава Богу, по крайней мере, здесь закон не налагает каких-то жестких ограничений. Это повсеместное требование о пропорциональности. То есть оно практически по каждой статье расходов звучит как «пропорционально доле общей площади вот этих многоквартирных домов к общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах элемента планировочной структуры», то есть оно такое очень широкое. И как вот эту пропорциональность конкретно – пообъектно, порублево и так далее – учесть? Мне представляется, что здесь вы должны, самое главное, закрепить вашу собственную методику в учетной политике. То есть если она понятна, прозрачна и соответствует вот этому общему требованию пропорциональности, то мне кажется, что пока нет более жестких законодательных или регулятивных требований, то это должно быть правильным.

Я надеюсь на такое же понимание со стороны контролирующих органов. Либо издание каких-то методических рекомендаций, как эту пропорциональность учитывать.

И в конце просто хочу сказать, – здесь тоже очень много вопросов, – а что будет, если вот нецелевое использование? Первая новация: если будет нецелевое использование, то ДДУ может быть расторгнут, во-первых, только в судебном порядке и только по требованию дольщика. Это специальное ограничение, связанное с общим подходом, что если где-то что-то накосячили, но в конечном итоге квартиру человеку дали и он не хочет в эти детали влезать, то только сам дольщик может пойти в суд и потребовать расторгнуть договор в случае нецелевого использования. Но при этом, конечно, остаются нормы Уголовного кодекса, и более того, вводится новая корреспондирующая норма в 214-м о личной ответственности единоличного исполнительного органа, т.е. руководителя организации, главного бухгалтера или лица, которое это... за вот это целевое использование. Если мы скорреспондируем эту норму с нормой Уголовного кодекса, то мы поймем, что там не очень все хорошо, потому что существуют 160-я и 201-я статьи Уголовного кодекса.

Поэтому тема эта, мне кажется, должна быть в центре вашего внимания и очень аккуратно и правильно отражаться и в бухгалтерской документации, и в вашей учетной политике.

Эти нормы применяются, как я уже сказала, с 1 января 2017 года, за одним-единственным исключением, которое указано в переходных положениях 304-го. Это, если по-простому говорить, это про «СУ-155», но общая такая формулировка, что если до 1 января уже вступил в законную силу судебный акт о введении одной из процедур банкротства, кроме конкурсного производства, и если не ликвидируется застройщик, а эти обязательства обеспечиваются поручительством банка, то тогда они вот это целевое использование даже на вновь заключаемые договоры ДДУ как бы по-старому используют. Вот это единственное исключение, а других исключений, по крайней мере, закон напрямую не устанавливает. Вот на что я хотела обратить ваше внимание.

А теперь у нас много времени, и мы готовы отвечать на все ваши вопросы. Пожалуйста.

*– Есть ли какой-то максимальный процент от цены договора на содержание службы застройщика, чтобы это не было 150% он берет себе на содержание, которое не подлежит контролю, а остальное – на строительство? Есть какой-то регламент?*

КОСАРЕВА Н. Б.:

– Насколько я знаю, такого регламента нет. Я не очень понимаю вашу экономическую заинтересованность в том, чтобы устанавливать так. Налог на прибыль будете платить, то есть...

КОВАЛЕВ Ю. П.:

– Я поясню. Да, нормативной такой базы нет, но я сталкивался в своей практике с особо одаренными застройщиками, которые на пользование для строительства 20% от цены и 80% – на обеспечение нужд и тому подобное. Конечно, мы сразу же берем стоимость проекта, оцениваем суммы и говорим: вот из того, что ты привлек, ты не можешь 70-80% направлять на строительство, а 20% – тебе. И получает предписание застройщик. Мы же тоже посмотрим, что реально. А так это на ваше усмотрение, но в здравом смысле.

*–Такой вопрос. Застройщик получает взнос в I квартале, регистрирует первого дольщика и, соответственно, в течение 5 дней должен разместить на своем сайте информацию, в том числе аудиторское заключение. Аудиторское заключение в I квартале, естественно, он получить не может. Соответственно, возможно, он получит его во II квартале, формально он попадает на ответственность. Это первый вопрос. Второй вопрос. Обсуждается внесение изменений в компенсационный фонд, но судьба этого закона не ясна, и, тем не менее, в 214-м остается обязанность 1% от стоимости строительства оплачивать. Также не ясно, как будет действовать компенсационный фонд, формально это нарушение закона. И третий вопрос: памятуя о том, что с 1 июля вступает в силу новое требование к уставному капиталу, тоже хотелось бы узнать позицию, какая площадь будет учитываться – с учетом МОП или без МОП, как предусмотрено в декларации, мы просто указываем площадь всех жилых и нежилых помещений. То есть подразумевается, что это без площади МОП, а это порядка 30% от общей площади многоквартирного дома.*

СЕМЕНОВ А.В.:

– Первый вопрос. Аудиторское заключение. Мы точно так же, как вы, обратили внимание на эту нестыковку. Она действительно является нестыковкой, потому что все мы прекрасно понимаем: аудиторское заключение рождается после утверждения

единоличным органом, после утверждения годового баланса, и, соответственно, время аудитору какое-то нужно. К сожалению, сейчас я могу вам сказать только так, что мы на понятиях, к сожалению, мы не можем дать вам... То есть это официальная наша позиция, да, но письменно я не могу вам никак подтвердить, потому что все-таки это федеральный закон. Мы в свою очередь, в Москве, не собираемся, естественно, применять никаких санкций к застройщикам вот именно в тех габаритах, как вы рассказали, временных, то есть до сроков, когда реально физически не может родиться аудиторское заключение. То есть, по нашим оценкам, это, грубо говоря, апрель-май каждого года – это те сроки, когда появляется. Поэтому в вашем варианте I квартал, первый ДДУ, отсутствие аудиторского заключения на сайте – это нормально. С другой стороны, мы имеем живое обращение (я не буду говорить, на кого) физического лица, это некий такой потребительский экстремизм. Люди у нас очень любят читать законы, у нас есть живое обращение физического лица по поводу неразмещения одним из застройщиков аудиторского заключения, которого физически не могло быть. Давайте так. Мы все-таки как госорган отвечаем за соблюдение закона. Значит, с дольщиками в этой ситуации будем работать мы, будем как-то отвечать. С вашей стороны, действительно, мгновенная реакция, в том смысле, как только вы получили это аудиторское заключение, то есть не надо тянуть по полгода. Это пробел, я согласен, поэтому будем действовать разумно в этой ситуации. То есть санкций за неразмещение в первые 4-5 месяцев года со стороны органов власти не будет. Но имейте в виду: вас будут бомбить обращениями, к сожалению.

*– Можно просто дополнение? Информационные письма должны размещать на сайтах или нет? Вот сейчас была проверка совместно с вами прокуратурой, и конкретно вопрос: 200 тысяч за то, что на сайте нет заключения о соответствии застройщика и нет аудиторской проверки. Если нет, должно быть якобы информационное письмо. Насколько это законно?*

СЕМЕНОВ А.В.:

– Сейчас закончу тогда сначала, там все-таки было три вопроса. Второй вопрос был у вас про компенсационный фонд. Я не совсем его понял.

*– То есть объект застрахован.*

СЕМЕНОВ А.В.:

– Застрахован и продолжайте страховать. Там все достаточно просто.

*– Все равно как бы статья нас обязывает...*

СЕМЕНОВ А. В.:

– Пока нет.

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Уже принято постановление Правительства.

СЕМЕНОВ А.В.:

– Ну, фонд будет создан – значит, будет очередной переходный период, правильно? Я хочу указать на ту логику, которая будет применяться. Взносы в компенсационный фонд



будут распространяться на очередные ДДУ, правильно? Поэтому у вас просто вместо страхования на очередной договор долевого участия будут появляться отчисления в компенсационный фонд. То есть если вы боитесь, что вы переплатите, этого не произойдет.

Про уставный капитал все очень просто. Открываем закон и смотрим: «общая площадь» здесь звучит. Жилых и нежилых.

**ХОЛОПИК К.В.:**

– Я хотел пояснить по заключению о соответствии. У нас есть, – на руках, правда, пока из одного региона, – конкретное решение регистратора о приостановлении регистрации ДДУ в связи с отсутствием уплаты взносов в компенсационный фонд. Это пока первый претендент, мы сейчас с ним работаем очень активно с Минстроем России и с Минэкономразвития, чтобы вышло разъяснение по данному вопросу, имеет ли право Росреестр приостанавливать регистрацию ДДУ на том основании, что не уплачены взносы в компенсационный фонд. При этом есть страхование, все есть. То есть надеемся на положительное разъяснение, в ближайшие дни надеюсь все получить. Потом мы сразу же разместим на сайте Национального объединения застройщиков жилья, можете следить за новостями.

**СЕМЕНОВ А.В.:**

– Чтобы завершить дискуссию. Имеем две позиции – закон цитирую: «Общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений». Значит, остается выяснить только один момент: МОП относятся к нежилым или нет?

**КОСАРЕВА Н.Б.:**

– Нет. Моя позиция, что не относятся, потому что, исходя из того, что Жилищный кодекс дал определение, что такое общая площадь жилого помещения. В отношении нежилых помещений понятие «общая площадь» не применяется. Поэтому по всему закону идет понятие «площадь нежилого помещения», поэтому там четко написано: сумма общей площади жилых плюс площадь нежилых. Значит, мест общего пользования там нет. Это моя позиция. Вот контролирующий орган важнее. Как он скажет, так и будет.

**СЕМЕНОВ А.В.:**

– А мы возьмем паузу и ответим вам в следующий раз. Вопрос хороший, на самом деле. Давайте закончим все-таки эту тему, если позволите. Еще раз. Есть логика, я вас прекрасно понимаю, есть закон, который можно толковать как угодно. Есть проектная декларация, где в качестве базовой цифры фигурирует, к сожалению, общая площадь застройки вообще в принципе. Давайте мы попробуем все-таки сделать наши внутренние межведомственные запросы, и до вступления этой нормы в силу мы на нашем сайте опубликуем официальную позицию. То есть мы берем на себя обязательство опубликовать нашу официальную позицию по этому вопросу.

**КОВАЛЕВ Ю. П.:**

– Я бы хотел дополнить по аудиторскому заключению. Ничего же не мешает вам сейчас, в I квартале, иметь заключение за 2015 год. Календарный год – это понятно, но здравый смысл, и мы так объясняем всем застройщикам и своим дольщикам: отчетный период закончился, документы готовятся до 30 марта, и получить аудит к этому времени

невозможно. Поэтому есть здравый смысл, и я думаю, ни к какому застройщику никаких санкций применено быть не может.

*– С 1 июля 2017 года вступают изменения в закон № 214 в отношении уставного капитала. На территории России много некоммерческих организаций, которые имеют достаточно высокую степень активов, собственной базы. Соответственно, вопрос: что делать с этими некоммерческими организациями, какой выход из ситуации? Потому что наша некоммерческая организация в Кемеровской области сдает в эксплуатацию каждый год более 50 тысяч квадратных метров жилья, и нам нужно остаться на рынке, нам нужно реализовывать дальше областные программы, и в рамках закона № 214 (...).*

**КОСАРЕВА Н.Б.:**

– Эта тема всем известна. Она поднялась сразу. Это и Башкортостан, и Ханты-Мансийск, и так далее, в основном в республиканских фондах. Мы этот вопрос донесли до Минстроя, мы даже подготовили законопроект в этой части о внесении изменений. И Минстрой сказал, что они тоже понимают и согласны с этой позицией, и я очень надеюсь, что вот сейчас в первом же законе о внесении изменений в 214-й это будет учтено. Но со всех сторон, да, как бы это правильная тема, ее просто... ну, забыли, что у некоммерческих организаций нет уставного капитала.

*– Прозвучала мысль о том, что неразумно делить 20% использования (...) застройщиков. А что в понимании контролирующих органов будет разумным делением, в каком процентном соотношении?*

**СЕМЕНОВ А.В.:**

– Когда мы к вам придем, там и посмотрим.

*– Хотелось бы подготовиться.*

**СЕМЕНОВ А.В.:**

– Поймите, я хочу, чтобы мы больше не возвращались к этому вопросу. Мы, по-моему, достаточно ответственно и открыто вам ответили на этот вопрос. Вы вправе хоть 1/99 поделить, но мы в рамках своих проверок, в рамках своей деятельности стоим на защите дольщика. И, соответственно, если у вас проектом предусмотрено освоение, грубо говоря, 1 300 миллионов рублей, а в рамках ваших норм деления по ДДУ вы в принципе не наберете этих средств, задавайте вопросы себе сами, вот и все. Мы не можем сейчас некой формулой формализовать, у каждого свой случай. Просто речь идет о целевом использовании денежных средств, вот и все.

*– У меня вопрос по теме открытой информации. Вот тот перечень, который сейчас должен быть в рамках Закона о размещении открытой информации, относится ли он к объектам, которые были зарегистрированы до января, либо только к новым? Именно тот перечень большой, который теперь появился. Соответственно, в этом же ключе следующий вопрос: за какой период мы должны этот перечень указывать? Мы столкнулись с тем, что был запрос от официального органа – видимо, тоже в рамках какой-то обыкновенной проверки (...) в законе нет этого. И, соответственно, был запрос*

*о том, что эти документы мы должны размещать по годам, хотя, в принципе, удобнее пообъектно или еще как-то. Есть ли на этот счет официальное разъяснение?*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– По первому вопросу. Это требование относится только к тем объектам, по которым первый ДДУ зарегистрирован после 1 января, потому что там указано в части 3.1, что с момента получения (...) вы получаете в этом году – значит, в этом году и вся информация вступает у вас в силу.

*– То есть если у меня все объекты были только, допустим, в прошлом-позапрошлом году зарегистрированы, такой перечень я имею право не размещать?*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Хотите – размещайте. Права требования к вам к понуждению к размещению нет у контролирующего органа, потому что в законе четко прописано.

*– (...) проектную декларацию, и этого достаточно.*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– В принципе, да. Так же, как и было. Про остальные я вам скажу так, что в законе не указано, какой период должен быть охвачен, но, насколько те документы, которые предусмотрены к размещению, они, в принципе, все текущие, и они не могут быть там... Зачем аудит за 2015 год размещать, если действующий за 2016-й? То есть они, будем говорить так, исторически не нужны, они не имеют какого-то решающего значения, поэтому я не знаю, кто от вас требует размещать документы, которые уже утратили свою актуальность. После введения дома в эксплуатацию и передачи объектов всем дольщикам обязательства по ДДУ прекращаются, значит, не должна быть и проектная декларация на тот объект, которого уже нет.

*– То есть я могу вообще все документы (...)*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Я считаю, что, конечно, можете больше ничего не размещать.

СЕМЕНОВ А.В.:

– Если позволите, все-таки внесу чуть больше ясности. Наша позиция – размещать все. Сейчас объясню. Двойного подхода быть не может. С точки зрения участников рынка, покупателей, для них нет никакой разницы, когда вы зарегистрировали первый ДДУ. Эти двойные правила игры, по идее, должны отсутствовать, с их точки зрения. Поэтому, как нам кажется, дольщик, потенциальный покупатель должен получить полноценную, развернутую информацию, независимо от того, до 1 января у вас первый ДДУ был заключен или после 1 января. Это факт. И статья 3.1, – если чуть-чуть отмотаете назад, когда я первое свое вводное слово говорил, я обратил ваше внимание на раскрытие информации. Это оно и есть. Вот поэтому мы и указывали вам, что, соответственно, и новая форма проектной декларации, чтобы она была привычной людям, которые рассматривают, чтобы не было двойных норм. А по поводу размещения – это берете 914 приказ Минстроя, и там плохо, но все-таки описаны технические требования к сайту и к

глубине, сколько информации укладывается. 914 приказ регулирует сайт. То есть 214-й контролирует наполнение, а 914-й указывает вам на ведение журнала изменений и так далее. Давайте писать письма в Минстрой и спрашивать. Пишите нам, мы наберем ваши обращения, напишем в Минстрой, получим ответ.

*– К сожалению, наш Минстрой областной не дает ответа.*

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Пишите напрямую в Минстрой.

*– Я прошу дать информацию о том, что контролирующие органы в Москве помогают дольщикам заполнять проектную декларацию.. Мы не получаем никакой информации, то есть нам, нам ничего не комментируют, вы закрыты перед людьми, то есть... получить отказ по формальным основаниям, которые являются достаточно спорными, потому что даже вот сейчас я бы хотела пользоваться программным продуктом, который представили, но я не уверена, что когда я это распечатаю, там будет какая-то строчка с комментариями, и мне не скажут, что это не соответствует, и я не получу отказ. Вот хотелось бы, чтобы тоже какая-то работа проводилась, чтобы они оказывали нам содействие, чтобы такие ситуации оснований для каких-то формальных отказов, когда еще что-то, и поэтому отказ. Потому что это значительно отодвигает все сроки, очень мешает работать...*

СЕМЕНОВ А.В.:

– Спасибо за нашу оценку, во-первых. Во-вторых, мы планируем, действительно, в том числе и в открытой части нашего сайта, вот как коллеги сделали у себя, часто задаваемые вопросы и ответы. И мы сейчас имеем порядка 150 вопросов от застройщиков, касающихся действительно, как вы правильно ответили, вот этих нюансов заполнения, где кавычки, где не кавычки. И там наши ответы будут. Попробуйте воспользоваться вот этой информацией в общении с вашим контрольным органом. А с точки зрения ваших прав в этой ситуации, прочитайте еще раз закон, – я люблю это говорить, – там четко написано, что опiski, технические недочеты и прочее я не являются основанием для отказа. У нас очень большая статистика отказов. То есть, по-моему, из 40 обращений мы отказали в 12 случаях. Но мы в каждом случае аргументированно показали застройщику, где он ошибся, мы приняли после отказа повторное обращение. Я не скажу, что мы тут же в три дня все посмотрели, но мы разумно сократили сроки рассмотрения. То есть если действительно ошибка не была связана, как у коллег, с неким криминалом, а где застройщик действительно что-то налепил. Я надеюсь, что у вас будет то же самое, можете ссылаться на наш опыт, то есть отправлять к нам. Ну, что я могу сказать, терпите.

*– Я бы хотела поблагодарить Москву и Московскую область, что вы нас курируете, долго с нами работаете, но, тем не менее, по заполнению проектной декларации, – кажется, все уже понятно и ясно, как ее заполнять, но все равно вопросы есть. Хотелось бы, чтобы была какая-то инструкция по заполнению каждой графы или шпаргалка какая-то, потому что, например, мы не знаем, как и куда указывать площадь балконов и лоджий. Потому что у нас в разделе 15.2 четко: или общая площадь, или площадь вспомогательных помещений. То ли вообще не указывать, то ли в общую площадь. Вот такие вопросы. Или, например, хотелось бы, чтобы была общая формула, по которой*

*определять долю средств дольщика, которая выплачивается на объект социальной инфраструктуры, приходящуюся на одного дольщика. Мы, в принципе, конечно, можем рассчитать, но хотелось бы, чтобы это была какая-то общая формула. Поэтому хотелось бы какую-то общую инструкцию и, может быть, даже наделить Минстрой этими полномочиями по выпуску инструкций по заполнению проектной декларации, чтобы все-таки минимизировать количество технических ошибок.*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Я скажу. Вы в Московской области работаете? Мы отработали одну проектную декларацию в идеальном состоянии и «даем списать». Приходите, получите эту декларацию, посмотрите, где что непонятно – спрашивайте. Вот вчера приходили на консультацию от крупных компаний, мы никому не отказываем. Если непонятно, приходите, звоните – всех примем, покажем и расскажем, где и как сделать.

– Коллеги, произошла такая ситуация. 20 статья, где проектная декларация о строительстве, где была написана страховая компания, номер договора, полиса и в отношении какого объекта был заключен. Если по вашей редакции, то застройщики должны привести в соответствие с новой формой. В этой форме нет пунктов, где указано, в отношении какого объекта с какой страховой компанией заключен договор. Где-то будет это предусмотрено или застройщику оставаться в старой проектной декларации и указывать, в отношении каких объектов заключены договоры? Потому что этот момент существенный, для того чтобы вам контролировать, отозвана страховая компания или нет.

СЕМЕНОВ А. В.:

– Отвечаю. Мы контролируем. У нас есть система мониторинга, вы совершенно правы. После того, как произошли изменения в проектной декларации, с Нового года мы отдельных людей направили на так называемый мониторинг. Мы имеем, тем более, отчеты как из Росреестра с указанием полиса страхования, так и отчеты из ЦБ, где четко указывается, какие страховые... отчет страховых компаний перед ЦБ – вот мы его получаем. Да, нам трудно, спасибо, что вы нас пожалели. Нам трудно, нам приходится теперь сверять, действительно, разнородные документы, мы это видим. Да, нам сейчас приходится писать запросы застройщикам (кстати, не все с пониманием к этому относятся). Короче, мы сами с нетерпением ждем компенсационный фонд, который облегчит нам ту ситуацию. А мы, к сожалению, сейчас в ручном режиме контролируем каждый договор ДДУ, сравнивая с выгрузками из страховых компаний.

*– А в выпуске показано, в отношении какого какой полис?*

СЕМЕНОВ А.В.:

– Да.

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Я еще добавлю. У нас, в Московской области, к ежеквартальной отчетности застройщика, предусмотренной 645-м, есть обязательное приложение, предусмотренное постановлением правительства Московской области, которое в рамках закона, где представляется полный реестр договоров с указанием договора страхования, оплаты и всех реквизитов, поэтому ситуацию в Московской области по страхованию мы, я считаю,

держим под контролем более-менее. И те застройщики, у чьих компаний были отозваны лицензии, все получили предписания по перестрахованию.

ХОЛОПИК К.В.:

– На мой взгляд, здесь однозначно: где закон облегчает участь застройщика, вы переходите на новую форму, и понятно, что вы эти данные не должны переносить в новую форму. Во-первых, она там не предусмотрена, и вас просто освободили от необходимости указания сведений о страховых компаниях, а тем более по каждому договору. И реформа эта совершенно не была случайной, потому что одной рукой убрали это из проектной декларации, а второй рукой это внесли ЕГРП. То есть сегодня эти данные все есть в Едином государственном реестре прав, и любой участник долевого строительства, так же как и органы контроля, может, – вот скоро этот функционал заработает, мне сказали, через неделю (сейчас он работает в тестовом режиме), – заплатив 700 рублей, он сможет узнать, в какой страховой компании он является выгодоприобретателем.

*– Я хотела вернуться к открытой информации. Получается, застройщик может использовать либо свое доменное имя, либо, если заключен договор поручительства, то ... У меня вопрос: вот этот договор будет типовой или каждая организация будет его разрабатывать сама?*

СЕМЕНОВ А.В.:

– Уточним еще раз насчет доменного имени. Прошу вас не путать, – у нас тоже было такое заблуждение сначала, – название сайта (так называемое доменное имя) необязательно должно содержать название вашего застройщика, необязательно должно содержать название проекта. Суть другая. У вас это доменное имя (любое, хоть абвгд) должно быть или в собственности, или в аренде. Или же, если, скажем так, застройщик использует систему холдинга, то есть когда он создает под каждый проект отдельную небольшую компанию, и он является держателем... Ну, чего далеко ходить, вот «Лидер-Инвест» так работает – у них все доменные имена закреплены на головную компанию. В данном случае мы его рассматриваем как поручителя. А вот про договор – мы можем запросить его, то есть на каком основании, грубо говоря, права на доменное имя переданы конкретному застройщику. Нет там никакой жесткой формы, нет ничего серьезного. Вы особенно там не копайтесь.

КОСАРЕВА Н.Б.:

– А можно я не соглашусь? Там совершенно четко написано: не какой-то договор поручительства, а определенный договор поручительства, конкретный договор поручительства. То есть речь идет о том, что с 1 июля будет требование к уставному капиталу. Если у вас нет этого уставного капитала, такое в сумме с вами может быть с вашим поручителем, там требование к поручителю, типового договора поручительства не будет, закон не предусматривает. Поэтому там так и сказано: либо ваше доменное имя, либо вот только этого поручителя.

СЕМЕНОВ А.В.:

– Собственник, право пользования. Я отвечал на этот вопрос.

– *Вопрос стоял именно про доменное имя и про договор поручительства, потому что законом не предусмотрено, что мы можем пользоваться по договору аренды. Там прямо написано: либо мое, либо договор поручительства заключить.*

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Там не так написано, как вы читаете. Заключать договор поручительства для доменного имени не надо. Это в обратную сторону все, вы не так прочитали. То есть это должно быть либо ваше доменное имя (на праве аренды, на праве собственности – неважно), либо, если вы по другим требованиям к уставному капиталу имеет договор поручительства, тогда вы можете воспользоваться доменным именем поручителя.

– *Хотелось бы услышать ваше мнение как коллег. В нашем регионе мы сталкиваемся с ситуацией, когда за выдачей заключения о соответствии застройщика и проектной декларации обращаются те застройщики, у которых уже есть объекты недостроенные с нарушенными сроками, по которым все равно есть проблемы. В законе ничего об этом не сказано, мы это понимаем, но, тем не менее, нам приходится принимать решения о выдаче либо об отказе в выдаче таким застройщикам заключения. Как бы вы в этой ситуации поступили?*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Вот это ваше предложение вносилось в 304-й еще летом 2015 года. К сожалению, в Московской области на каком-то этапе оно исчезло. Мы с вами целиком согласны, и мы конкретные требования предлагали – 6, 9 месяцев, разные варианты, если имеются неисполненные обязательства по договорам. Но вот сейчас находится на рассмотрении в Правительстве Российской Федерации проект закона об изменениях в 214-й – Московская область опять выходит с этим предложением все-таки в обязательные требования внести, что наличие неисполненных обязательств (мы берем на 9 месяцев) является основанием для отказа в выдаче. Потому что я с вами целиком согласен: как можно давать заключение о соответствии, если у тебя три дома стоят брошенные? Поддерживаем целиком, но, к сожалению, с первого раза не получилось протолкнуть такой вариант.

– *То есть это может быть новое юридическое лицо, новая репутация, но это, по сути, те же люди, те же учредители, те же единоличные исполнительные органы. Поэтому, конечно, нам как контролирующему органу таким застройщикам не хочется выдавать...*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Здесь вы ничего не докажете, к сожалению.

– *Сейчас установлена уголовная ответственность за неправомерное привлечение денежных средств. Но, к сожалению, за нецелевое использование средств мы можем только предписания давать, которые зачастую...*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Почему?

– *А что еще мы можем?*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– По итогам 2016 года нецелевого использования четыре организации... материалы направлены в ОБЭП. Вот вы слышали, может, «Сабидом», «Трансфорт» – это все наши материалы, по которым уголовные дела возбуждены, и лица виновные под следствием.

– *По какой статье?*

СЕМЕНОВ А.В.:

– Как правило, мошенничество, по 159-ой.

– *А нам вот отдали, и вот получается сумма крупная, которую нашли сверху. Привлечь не могут, можно наказать?*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Я не знаю, как у вас, у нас губернатор ежемесячно проводит встречи с правоохранительными органами, эти вопросы выносятся, и такого мы не позволяем, чтобы лица, которые, мы видим, явные мошенники, дальше работали, и мы ничего не могли сделать.

– *Вот по статье «неправомерное привлечение» они просто отказывают.*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Неправомерное привлечение – я с вами согласен. Нужно направлять, где выявили, что привлекали деньги. К сожалению, нам тоже отказали в возбуждении, в проверке отказали. Ну, что я могу сказать? Мы же не МВД, правильно? И вы не МВД.

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Ну да. Да, пожалуйста.

– *не поступают выплаты по основному капиталу и вопросам поручителя. Есть норма, что поручителем может быть юридическое лицо, которое является учредителем-застройщиком. Может быть только юридическое лицо учредителем, либо, в том числе юридическое лицо, участник застройки?*

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Только.

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Мы тоже согласны, что только.

– Спасибо. У меня вопрос, наверное, больше к коллегам вот уже контролирующего органа. Я вот сейчас слушаю вас и слышу, что вы один федеральный закон... Я вижу практику применения 214-го федерального закона нашими коллегами.

СЕМЕНОВ А. В.:

– Это нормально.



– Поэтому сегодня, наверное, представители контролирующих органов меня поддерживают. Мы же приехали услышать, потому что эта проблема у нас одна на сегодняшний день. И я хочу сказать коллегам из Москвы, вот те требования, которые вы предъявляете к застройщикам в части раскрытия информации, в правильной декларации. В части правильной декларации, я понимаю, ваше требование заключается в следующем, что изменения, которые застройщик вносит, у нас поэтому в декларации у нас зарегистрировано, каким образом застройщик у нас все-таки заменит, и поэтому декларациями с изменениями, так? Вы требуете уже на сегодняшний день эти изменения вносить в огромной форме, в налоговую форму проектной декларации?

СЕМЕНОВ А.В.:

– Я, если хотите, повторюсь. Мы рекомендуем, потому что мы услышали позицию Минстроя.

– Это рекомендательный характер, да?

СЕМЕНОВ А.В.:

– Я с этой позицией лично не согласен.

КОСАРЕВА Н.Б.:

– И я тоже не согласна.

– Я с вами солидарна, потому что это все заключается в основном требовании закона в части раскрытия информации застройщика

СЕМЕНОВ А.В.:

– Подождите, ну, мы с вами разумные люди!

– Но это рекомендательный характер. У меня вопрос. Мы же сюда неслучайно приехали. Вот Юрий Петрович, я его позицию понимаю, то есть вы, в принципе, не требуете от своих застройщиков изменений в проектную декларацию, если вы решите ... власти. Не существует. Ладно. В части раскрытия информации и в части... один вы не требуете этой оценки?

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Нет.

– Но вы требуете также соблюдения части первой – это то, что застройщик обязан с первого января иметь свой официальный сайт и так далее. Требуете?

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Конечно.

– Требуете. Нет, вы рекомендуете, хотя за это у нас ответственность предусмотрена – часть вторая, Но вы же не можете учитывать, что за рекомендательный характер то привлекать застройщика к административной ответственности, если это

*рекомендательный характер? Я просто что хочу сказать? Коллеги из контролирующих органов, вы, я думаю, поддержите. 2017 год у Генеральной прокуратуры проходит под эгидой соблюдения 214-го Федерального закона. 2017 год у Генпрокуратуры просто контролировать. Я хочу сказать, что на сегодняшний день нам очень важно услышать позицию. В том числе закон один, практика применения должна быть одна. Если мы, контролирующие органы, будем действовать все, наверное, тогда мы будем больше на сегодняшний день, и все, что вы слышали – это будет только на пользу нашим застройщикам. Нет, безусловно, мы работаем с застройщиками за принцип и за совесть и так далее, 214-ый неслучайно претерпел такие существенные изменения, правильно? Поэтому, если ваши требования носят рекомендательный характер, как это отражается в наших действиях в этом случае?*

*Потом расскажете, ладно? Хорошо. Тогда у меня еще один вопрос возник за первый квартал 2017 года. Выбор в отчетности при организации градостроительства. Как вы сами...?*

*– И что такое земля...?*

СЕМЕНОВ А.В.:

– Разделим на две части, да, это? Там вопросов было больше.

ХОЛОПИК К.В.:

– На самом деле здесь достаточно просто – ждем, когда выйдет новая форма отчетности. Пока новая не вышла, работаем по старой.

СЕМЕНОВ А.В.:

– Конечно.

– Если отчетности уже не стали, то с какой отчетностью (*Неразборчиво.*)

СЕМЕНОВ А. В.:

– Формы нет.

КОВАЛЕВ Ю. П.:

– Но кому он нужен тогда (...) Все должно быть загружено.

СЕМЕНОВ А. В.:

– В Москве это отдельная песня. ЖСК – это одна из форм, скажем так, привлечения скрытых средств, не совсем честных. Смотрите, по поводу позиций – по-моему, мне кажется, это, наоборот, очень хорошо.

– *Для застройщиков?*

СЕМЕНОВ А. В.:

– Почему? Для всех, прекратите.

– *Я не понимаю, что делать.*

СЕМЕНОВ А. В.:

– Ну, прекратите! Мы же с вами не семечками торгуем. Застройщики – это все-таки достаточно умные толковые люди и люди, которые девелопментом занимаются, достаточно развитые люди.

По поводу разных позиций. Объективно не на пустом же месте родились изменения к закону. Как выяснилось сейчас, эти изменения не отвечают сегодняшним требованиям, даже они отстали от сегодняшней бизнес-ситуации. Значит, будут еще одни изменения. Я не хочу никого обидеть, просто вот поймите, это объективный факт: московские застройщики (я не буду сравнивать ни с каким регионом) – это люди, которые действительно четко находятся на острие бизнеса. Если мы начнем играть с ними как-то по-другому, это нарушит весь существующий на сегодня на рынке баланс: есть обязательства застройщика, есть обязательства дольщика и есть мы, мы посередине. Поэтому, посоветовавшись, мы поняли – чтобы не устраивать вот это «до и после»... Это очень плохо, потому что я же упомянул вот эти регистрации 29-30-го числа – это на самом деле очень плохо. Это значит, нас, как контролирующий орган, очень боятся. Значит, мы что-то делаем не так, если люди побоялись к нам прийти в январе и получить реально этот ЗОС.

Поэтому мы решили сделать ситуацию достаточно прозрачной для всех, то есть, если 3.1 – так, 3.1. Если любить – так любить, вот и все. Какой комментарий вы хотите от меня сейчас услышать?

СЕМЕНОВ А. В.:

– Извините, да, и вы правильно задали вопрос. Так вот, статистика. Мы сейчас получили изменения в проектную декларацию. Я очень рад, что наши семинары, наша информационная открытость помогают им, и мы получили 75% изменения в проектную декларацию уже в электронном виде. Вот проекты, так называемые, старые проекты – вот эти внесенные изменения – уже 75% передали нам в новом электронном виде.

Мы еще внутри не заглядывали толком, но это уже хорошо, вы же понимаете? То есть наша цель – это информационная открытость, это семинары, это профилактика. Даже сегодня тема нашего круглого стола, а то мы сейчас далеко уйдем – это профилактика в нашей мере, это новая форма воздействия предупреждений, которая готовится, это рискориентированный подход в отношении контрольно-надзорных функций. Видите, куда мы движемся?

Поэтому, да, разъясняем, да, не наказываем, да, объяснили всем на Клубе инвесторов Москвы. Мы собрались с ними – это крупнейшие застройщики – и мы объяснили, что мы не будем сегодня применять какие-то жесткие меры, но взамен мы просим понимать нас и идти в этой части – в информации, будем называть это так – навстречу. Это взаимовыгодно всем.

СЕМЕНОВ А. В.:

– Про прокуратуру я не буду комментировать.

– *Уважаемые коллеги, два конкретных вопроса. Первый вопрос здесь простой: откуда должен в данном случае посредник проектировщик?*

*И второй вопрос: вправе ли застройщик, по вашему мнению, для ускорения срока выдачи ЗОС, самостоятельно собрать некие документы – справки о судимости руководителя, там справку из коллегии судебных приставов для того, чтобы уменьшить срок? И какой срок действия этих справок? Есть какая-то практика?*

СЕМЕНОВ А.В.:

– Недавно в интернете гулял ролик. Общаются два священнослужителя, и один спрашивает другого: «А во время поста вино употреблять можно?» Там шикарная пауза, и ответ такой: «Устав этого не запрещает».

Так вот, открывая наш регламент правительством Москвы, когда застройщик подает у нас заявление на получение ЗОС, мы не просто разрешаем – мы рекомендуем подавать персональные сведения на руководителя компании. То есть в заявлении есть свободное поле, и они туда, соответственно, добавляют, потому что межведомственный запрос на руководителя компании для того, чтобы проверить, судим, не судим, возможен только по наличию персональных данных. Именно поэтому в поле заявления у нас есть согласие на обработку.

Плюс ко всему проблемы, касающиеся, например, экспертиз: мы по межведомственному запросу можем получить сведения только о государственной экспертизе, а у большинства участников рынка она не государственная. Мы уже сейчас, набравшись опыта, советуем сразу прикладывать копии этих документов. То есть устав этого не запрещает, мы позволяем застройщику вложить все, что он посчитает нужным, в том, что уже есть опыт, потому что есть обратная связь.

Заниматься справками не нужно, потому что межведомственный запрос нам достаточно быстро и точно отрабатывает качество.

Я рассказываю про нашу практику. Что скажет Юрий Петрович?

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Да, я дополню, уважаемый коллега. У нас в регламенте прописано, что вправе предоставить. Если вы предоставите эти справки о судимости, и они у нас не вызовут подозрения...

*– Срока годности не имеют они, да? То есть срока легитимной давности...*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Нет, они имеют срок давности. Срок давности по межведомственной, по-моему, месяц.

КОВАЛЕВ Ю. П.:

– Да, поэтому мы, в любом случае, параллельно делаем запросы в МВД. Сайт МВД, бывает, работает очень долго, и мы стараемся в 10-15 дней выдать заключение, даже не дожидаясь.

А во-вторых, еще смотрите, какой есть нюанс. Налоговая инспекция выдает по межведомству только два слова «отсутствует» задолженность или «имеется». А вы сами знаете, имеется – значит, надо проверить, насколько она соответствует от актива. Поэтому мы предлагаем из районной налоговой принести справку уже конкретно, а районная налоговая выдает справку уже по цифрам, по рублям.

– Дает?

КОВАЛЕВ Ю. П.:

– Дает. У нас все застройщики приносят справочку с подписью и печатью районной налоговой инспекции, и тогда все становится на свои места.

КОСАРЕВА Н. Б.:

– Коллеги, у нас оканчивается время. Предлагаю три последних коротких вопроса и коротких ответа. Давайте, кто не спрашивал.

– ...у нас очень большая проблема с регистрацией договоров. ...соответственно, уже проходят регистрацию и ссылаются как раз-таки на страхование. Вопрос: как нам нужно аргументировать, чтобы нам провели регистрацию? Заключение есть, все есть, но...

КОСАРЕВА Н. Б.:

– А почему?

– А потом что так фонд требует.

ХОЛОПИК К. В.:

– На данном этапе все запросы в госорганы направлены и ждем ответы. То есть здесь у вас есть два пути. Первый – дождаться ответов и идти договариваться с Росреестром, второй – подавать на Росреестр в суд. На мой взгляд, у вас стопроцентные основания судиться с Росреестром.

ХОЛОПИК К.В.:

– Нет, в перечень документов, необходимых для разрешения регистрации, справка об уплате взносов в фонд, не входит. Соответственно, Росреестр с таким же успехом может запросить какое-то другое. Там же основания для перестановки, что они направили запрос в межведомственный фонд. Естественно, как можно межведомственный запрос вообще отправить в некоммерческую организацию? Там вообще много вопросов.

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Понимаете, сидящие за этим столом люди не могут вам дать бумагу. Кирилл Владимирович сказал вам рекомендацию – идите в суд. Я даю рекомендацию – напишите в Минстрой.

ХОЛОПИК К.В.:

– Реестр Минэка, получается.

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Нет, но Минэк скажет то же самое, что и Росреестр, потому что там замминистра – здесь же председатель Росреестра.

ХОЛОПИК К.В.:

– Нет, в том-то и дело, что это в одном регионе. У вас какой регион?

ХОЛОПИК К.В.:

– Нет, точнее, в двух регионах – у нас только Рязанская и Тюменская область, все. Во всей России – мы обзвонили застройщиков – этой ситуации нет. С ЗОСами проходят первый ДДУ спокойно. В Москве, в Московской области проходят, в Санкт-Петербурге проходят, в Ленинградской проходят. Вот Рязанская и Тюменская области на всю страну.

*– Я представитель контролирующего органа. Установлено требование для застройщиков. Какой ... для строительства многоквартирных домов? Статья 19-ая – там написано, что необходимо... декларацию застройщиком при планировании и строительстве домов и иных объектов контролирующей орган. То есть нам прислали, допустим, декларацию на строительство ...*

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Да, я все поняла. Проектная декларация проверяется не только на предмет требований к застройщикам, но и на предмет требований к проектной декларации. Поэтому для всех. Если в декларации они хотят деньги на многоквартирный дом граждан, то проверяете требования к застройщикам. Если не хотят – значит, проверяете требования только к самой проектной декларации.

СЕМЕНОВ А.В.:

– В рамках выдачи ЗОС мы запрашивали дополнительные документы от застройщиков вплоть до аудиторских заключений. То есть в данном случае закон опять нам позволяет использовать любые надежные и легальные источники информации, вот и все.

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Давайте, девушка.

*– Я постараюсь коротко. Представитель контролирующего органа жаловался на то, что заключаются договора в Росреестре. У нас был такой случай. Застройщик подал документы 30 декабря, и, безусловно, (...) не отказала в приеме. В конце января Росреестр прислал к нам запрос: «Выдано ли заключение, и если выдано, то предоставьте, пожалуйста, копию». Мы ответили, что застройщик не обращался к нам за получением ЗОСа, и, собственно говоря, мы думали, что Росреестр не проведет регистрацию. Наше удивление было следующее, что в середине февраля мы получаем уведомление из Росреестра, что заключен первый ДДУ. Обращаемся в органы прокуратуры за разъяснением федерального законодательства, и позиция прокуратуры состоит в следующем, что, так как застройщик подал документы по старому законодательству, то требовать предоставления ЗОСа нельзя. Как нам быть?*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Если вы помните, я в самом начале сказал, что у нас таких случаев тоже было достаточно, но, понимая, что трактование, как говорится, у прокуратуры свое, у Росреестра свое, мы выдали всем застройщикам предписание с целью приведения в соответствие к нормам требования. Кто из застройщиков не согласен – у нас, слава богу,

есть суд. Сами говорят: «Мы дойдем до верхней точки, до кассации, и поставим, в конце концов, точки в этом споре».

– *То есть вы приостановили на сегодня?*

КОВАЛЕВ Ю.П.:

– Не приостановили, мы даем предписания прессе. Мы не хотим обвинять саму регистрацию в самом банке, потому что понимаем, что за этим стоят права дольщиков, граждан. Но застройщика мы заставим привести все документы в соответствие с ...

СЕМЕНОВ А.В.:

– Мы, к сожалению, приостановили.

– *Если застройщик отстает по графику больше, чем на шесть месяцев, вправе ли приостановить приток денежных средств? Как определить, когда мы начинаем отставать, кто это должен (...)?*

КОСАРЕВА Н.Б.:

– У вас же будет примерный график? Вот, например, у вас в графике есть точка – первое мая, и на это первое мая, понятно, что вы на шесть месяцев уже не выполняете. В этом вопрос?

– *Я контролирующий орган, я, наоборот, в обратную сторону. Каким документом я должен зафиксировать то, что застройщик не выполнил работу? Я же не специалист в этом моменте.*

КОСАРЕВА Н.Б.:

– Но вы предписание ему можете выдать?

– *За что?*


СЕМЕНОВ А.В.:

– Нет, надо сначала заактивировать. Это вопрос компетентности органа, принимающего решение, какой объем выполнен. У нас для этого есть Мосгорстройнадзор, и они регулярно делают справки, то есть у нас в этом случае есть легальный компетентный орган, который делает выездным способом нам справки, если надо. Мы можем получать по запросу.

– *(...) выходит на объект?*

СЕМЕНОВ А. В.:

– У них свои надзорные функции, они ведут этот объект. Я не могу сейчас ответить за их права или обязанности, но я говорю, где мы берем. То есть, если есть необходимость, у Стройнадзора мы четко можем получить информацию об этапах строительства. Я понимаю ваш вопрос – у нас хотя бы базис есть какой-то в этой ситуации.



– Они нам, к сожалению, дают только информацию о том, соблюдают ли они график или не соблюдают, понимаете? Зафиксировать, что, например, цоколь не возведен, или полцоколя не возведено, – там достаточно сложно все получается. Это экспертиза, получается.

Есть другой вариант, который на сегодняшний момент есть возможность рассмотреть – это предписание, которое выносит... Пожалуй, все, наверное.

**КОВАЛЕВ Ю.П.:**

– Я попробую сказать свое мнение по этому вопросу. Сейчас приостановить деятельность по привлечению средств можно только в судебном порядке. Вот мы каждый год пяти-шести застройщикам приостанавливаем право на привлечение средств – кому на полгода, кому на год. Но, по крайней мере, в Московской области суды очень щепетильно подходят к нашим доказательствам, и если мы представим только саму приостановку строительства, а застройщик на заседание приносит журнал ведения работ, где указано, что сегодня на стройке было восемь человек, то все, суд пропал, и мы проиграли.

Поэтому этот один аргумент суды не примут никогда, а когда у нас идет в комплекте там непредоставление отчетности, привлечение к административной ответственности три-четыре раза, тогда да, в этом комплекте еще можно приостановить. На мой взгляд, никак по-другому у вас не получится. Вот имея этот опыт, я могу сказать так.


**КОСАРЕВА Н.Б.:**

– Спасибо большое. Коллеги, у нас, к сожалению, время нашей работы истекает. У меня в конце есть предложение: почему бы контролирующим органам не создать ассоциацию, где Москва и Московская область делились бы своим опытом? Есть же, между прочим, Ассоциация муниципальных финансистов. Это вот начфины департаментов городов сделали такую ассоциацию. Москва и Московская область будут всем помогать.

Спасибо всем большое, всего доброго!







**Практический семинар: «Особенности ведения учёта и налогообложения в строительной сфере после изменений нормативных правовых актов 2016-2017 гг.»**

**МОДЕРАТОР:** Головачева Светлана Владимировна, Генеральный директор, ООО Аудиторско-консалтинговая группа «БАЗИС»

**СПИКЕРЫ:**

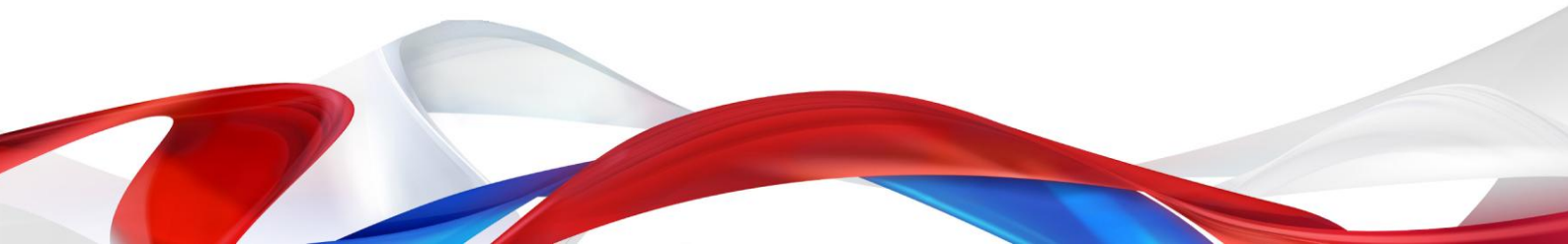
- Гладышев Дмитрий Александрович, Арбитражный управляющий, Ассоциация профессионалов антикризисного управления;
- Степченко Елена Михайловна, налоговый консультант, Консалтинговая группа «БАЗИС».

**МОДЕРАТОР:**

...изменений нормативно-правовых актов 2016–2017 года. Я думаю, что вы все, конечно, устали уже к обеду, но те вопросы, которые будут сегодня затронуты, вас взбодрят и поднимут вам настроение, внесут некую ясность в те проблемы, которые у каждого из вас бывают. Хотела бы в двух словах рассказать о нашей компании. Мы являемся аудиторско-консалтинговой компанией, на рынке присутствуем уже более двадцати лет, оказываем полный спектр консалтинговых услуг: это аудит, оценка, юридический консалтинг в направлении регистрации, ликвидации, банкротства, направлении аутсорсинга. Формат нашего семинара будет строиться таким образом. У нас будут сегодня два спикера. Они выступят, а после их выступлений уже будут вопросы с вашей стороны по обоим темам, которые будут изложены. Хотела бы предоставить слово Степченко Елене Михайловне, она является налоговым консультантом нашей консалтинговой группы. Прошу, Елена Михайловна.

**СТЕПЧЕНКО Е.М.:**

– Добрый день, коллеги, я вас тоже приветствую на столь значимом мероприятии. К большому сожалению, время ограничено, поэтому придется мне ужиматься, скорее всего, еще и с опозданием. Я могу не успеть рассказать всего, что хотелось бы. Но основные моменты, которые, на мой взгляд, наиболее значимые, и вы с ними столкнетесь или уже должны были столкнуться, я постараюсь озвучить. Несмотря на то, что последние законы, которые вносили изменения в ваш основной закон 214-й, мало касались других изменений в другие законы, но тем не менее там есть значимые поправки, которые будут касаться и работы как главных бухгалтеров, так и руководителей в плане организации бухгалтерского учета, в плане изменений по налогообложению. Кроме того, я озвучу несколько спорных вопросов, с которыми мучаются практически все ваши коллеги на протяжении последних нескольких лет. Они на самом деле мучаются, потому что, как всегда, четко прописанных правил нет – отсюда возникают вопросы. У налоговых органов



свой налоговый кодекс, а у нас он свой, и мы его по-разному читаем. Отсюда все беды. А суд, он такой: то сюда, то туда, сами знаете.

Начнем с изменений, которые затронут вашу работу, уже затронули вашу работу – должны были, во всяком случае – в плане подтверждения вашей бухгалтерской отчетности, которую готовят застройщики, работающие по 214-му закону. Тот, кто привлекает средства по договорам долевого участия. Дело в том, что были внесены изменения в 214-й, статья 18, часть 4. Внесены изменения, согласно которым вы – застройщики, привлекающие средства – обязаны проходить ежегодный аудит. Теперь это обязательство написано четко, и уклониться от этого у вас уже не получится, потому что ваша отчетность без аудиторского заключения будет считаться не полной. Конечно, санкции пока за уклонение от аудита просто смешные – 5 тысяч рублей по КоАП и больше ничего. Но ваш регулятор, естественно, может применить к вам совсем другие меры воздействия. Но это не значит... Скорее всего, многие застройщики аудиты проходили. Это не значит, что какая-то революция произошла. Просто проходили, исходя из личных соображений: хотелось себя проверить, обозначить каким-то образом свою серьезность, либо подходили под обязательный аудит по параметрам, исходя именно из своих особенностей: по валюте баланса, по сумме дохода и так далее. Теперь независимо от финансовых показателей все застройщики, которые привлекают по ДДУ денежные средства, обязаны проходить этот аудит.

Что, кроме того, что есть обязательство проходить этот аудит. Дело в том, что большое, серьезное разграничение есть в законе о бухгалтерском учете для организаций, для которых установлен обязательный аудит, и для организаций, для которых отсутствует такое обязательство. И соответственно, раз вы уже туда попадаете, под обязательный аудит, вы должны для себя понимать, что вы не можете делать то, что могут делать организации, не подлежащие обязательному аудиту.

Первое. Вам запрещено применять какие-либо упрощения бухгалтерской отчетности и бухгалтерского учета. То есть у вас бухгалтерский учет должен быть, независимо от того, какие у вас объемы, какие у вас средства проходят, какие у вас активы – у вас должен быть самый полный учет и, соответственно, самая полная большая отчетность, которая является на самом деле серьезным документом. Это не только пять форм, к которым все привыкли, но и серьезная пояснительная записка, которая теперь называется «Пояснения, раскрытие». И соответственно, вы все должны готовить. Это целый том – отчетность, нормальная отчетность предприятия. Так вот, я сразу могу вам сказать, что с 2017 года у нас в России применяются... У нас как бы одна нога забежала вперед, бежит, бежит – все остальное там осталось. Но эта «нога» – это международные правила аудита. С 2017 года в аудите у нас действуют международные правила аудита. То есть вы работаете по нашим, российским стандартам бухгалтерского учета и отчетности, а мы работаем как аудиторы уже по международным стандартам. Подходы по этому аудиту совершенно другие, чем у нас. И если ваши аудиторы подтвердили вашу отчетность, к которой не приложены серьезные пояснения, раскрытие информации, которое необходимо... Это отдельная тема для семинара, я не могу вам сейчас сказать, что туда надо включать. Но если они подтвердили с пояснением, которое состоит из одной-двух бумаг, надо понять, что это за аудиторы. Не должно быть такого. Это серьезный документ, которые по новым международным стандартам. Аудиторы без содержания этих раскрытий не должны вам подтверждать отчетность. Соответственно, вы не можете ничего упрощать.

Второе правило, которое вам будет предписано, – это обязательное наличие главного бухгалтера или иного лица, на которое возложена ответственность за ведение

бухгалтерского учета и составление отчетности, соответственно. То есть как в небольших организациях руководитель возложить на себя учет – у застройщиков теперь руководитель не имеет права этого делать. По 402-му закону установлено абсолютно четкое правило, в статье 7. Кроме того, если у вас делали нормальный аудит, вы могли столкнуться с тем, что аудитор потребует у вас положение о внутреннем контроле. Если у вас его не было, то теперь оно у вас обязано быть, потому что вы подлежите обязательному аудиту (статья 19, часть 2 Закона № 402-ФЗ «О Бухгалтерском учете» обязывает это делать такие организации, как ваши).

Ну и последнее, с чем вы должны были уже столкнуться, – это правила, которые действуют с 1 октября 2016 года, обязывающие организации, подлежащие обязательному аудиту, размещать итоговую часть аудиторского заключения в Едином реестре информации о юридических лицах, который ведет «Интерфакс» на сегодня. Вы должны были разместить, когда вы получите заключение или если оно у вас уже есть, в течение трех дней. Размещается итоговая часть аудиторского заключения на этом ресурсе. Если вы этого делать не будете, то там тоже предполагаются штрафы. Там штрафы уже не такие, как за уклонение от бухучета, там посерьезнее, по-моему до 50 тысяч, если я правильно помню. Вы должны были с этим уже столкнуться.

Очень много было вопросов, в частности ко мне: поскольку закон вступил в силу с 1 октября 2016 года, должны ли были размещать аудиторское заключение по отчетности за 2015 год, поскольку аудит был в 2016-м. Закон обратной силы не имеет. Если вы делали аудит 2015 года после 1 октября, то должны размещаться. Если заключение получено вами до этой даты, соответственно – нет. А уже за 2016 год, тут уже хочешь – не хочешь, а сделай.

Кроме того, теперь, согласно Закону, предъявлены особые требования к главным бухгалтерам ваших организаций или лицам, на которых возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета на основе договора либо на основе какого-то доп. соглашения к трудовому договору. В общем, либо штатный главный бухгалтер, либо наемное физическое лицо по договору гражданско-правового характера, на которого возложена обязанность ведения учета, либо договор с организацией – аутсорсинг, грубо говоря. Сейчас напрямую у нас аутсорсинга нет, но заключили договор на ведение бухгалтерского учета. К ним предъявляются особые требования. Для других отраслей, для других предприятий такого нет, только для банков и открытых акционерных обществ, ценные бумаги которых допущены к торгам. Вот теперь и вас туда приравнивали. То есть главный бухгалтер, для того чтобы работать у застройщика на такой должности, отвечать за бухгалтерский учет, его нужно теперь проверять на дисквалификацию и на наличие судимости. Если у вас есть главный бухгалтер, с которым вы работаете, то убедитесь, что нигде ничего там не было. У нас сейчас по очень многим статьям Административного кодекса идет, кроме штрафных санкций, самая «пугательная мера» – это дисквалификация от 6 месяцев до 3 лет. И по многим составам нарушений стали применять, очень любит особенно применять налоговая. Очень любит она дисквалификацию сделать. Надо проверить. Ну а тех, кого вы будете принимать на работу либо с кем вы будете заключать договоры для привлечения сторонних лиц, вы должны будете убедиться. У нас есть единые сведения, единый реестр по дисквалификации у налоговой на сайте. О несудимости. Какой вариант узнать – есть судимость или нет?

– *Справку спросить.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.

– Да, справочку. В МФЦ – и полтора месяца жди, когда ее сделают. Ну а что делать? Можно напрямую, конечно, в УВД. Но все привыкли уже к МФЦ. Лучше ее получить, чтобы не было никаких проблем. Потому что другого варианта узнать – эти сведения закрыты, мы больше нигде не узнаем.

Ну и еще одно требование, которое возлагает на главного бухгалтера застройщика особую ответственность, которая прямо прописана в 214-м законе, 18 статья, пункт 1.3. Написано черным по белому, что главный бухгалтер, который должен быть обязательно, наряду с руководителем несет персональную ответственность за то, что он будет следить строго за целевым использованием средств и не может он позволить, чтобы организация использовала не по целевому назначению средства. Это очень серьезная ответственность для главных бухгалтеров. Будет спикер выступать про субсидиарную ответственность, который расскажет вам на 127-му закону о банкротстве.

– *Тут еще более особенностей.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Там – да, там мало не покажется. Поэтому главный бухгалтер застройщика теперь должен быть нищим, как церковная мышь, потому что субсидиарная ответственность теперь никому не оставляет шансов. Сейчас услышите все. Надо иметь в виду, что ответственность будет серьезнейшая.

Есть такая запись в 214-м, ее немножко поправили: статья 3, часть 6, подпункт 6 – по поводу того, что вы предоставляете регулятору, госоргану. Там написано, что вы предоставляете промежуточную и годовую бухгалтерскую отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства. Всех смутило вот эта «промежуточная», потому что согласно 402-му Закону, у нас обязательный экземпляр отчетности – это годовая отчетность бухгалтерская, финансовая, которую мы с вами обязаны сдать везде: и в статистику обязательно, и в налоговую, везде мы ее сдаем. Насчет промежуточной закон молчит, но он все-таки говорит, что промежуточная отчетность организации могут составлять любые промежутки, главное, чтобы она была нарастающим итогом. Установлено это внутренними правилами: либо учредительными документами, либо распоряжениями руководства. То, что написано «в соответствии с требованиями законодательства» – это значит, что если вы внутри не приняли решения готовить промежуточную бухгалтерскую отчетность – полугодовую, может быть, или ежеквартальную, у вас нет такого решения – то сдавать ее вы, в принципе, в силу 402-го закона, готовить не обязаны. Ну, будем смотреть, что регулятор еще выдвинет, еще может всякое быть. Может быть, он скажет: мне плевать на ваши внутренности, я хочу видеть ежеквартальную. Вы сдавали ежеквартальную? Нет, Постоянно, да? Ну, тогда для вас это не новость.

Следующее. Особенности, которые необходимо будет учитывать в бухгалтерском учете в связи с такими изменениями. Вы и так, естественно, организовывали свой учет таким образом, чтобы были отдельно выделены объекты строительства. Вы выделяли обязательно, потому что другого варианта нет. Соответственно, выделяли и персонифицированный учет по договорам долевого участия в строительстве, то есть каждый дольщик имеет свой какой-то аналитический учет у вас в учете. Как вы его организовываете – это ваше внутреннее дело. Дело все в том, что объектом долевого строительства, в силу закона, является любое жилое и нежилое помещение, на которое вы

заклучили этот договор. Что это значит? Когда он возникнет? Пока вы строите, у вас есть только договор долевого участия в строительстве. У вас объект строится, еще ничего нет. Будущее никак не поставишь на учет. Но когда вы передаете ему, то, соответственно, вы должны определить: теперь налоговая будет четко добиваться того, чтобы вы определяли себестоимость каждого объекта, который вы будете передавать по ДДУ. Дело в том, что пока механизмов все равно нет строгих, как определить эту себестоимость. Вы делали расчеты разные в зависимости от того, от сего и так далее. И в принципе, по налоговому законодательству, могли и котлом определить разницу между финансированием. Ну, возможности такой теперь уже четко нет.

И второй момент: раздельный учет по каждому объекту строительства, который уже является объектом. Это либо один дом, либо, соответственно, несколько домов, которые идут по программе, в плане целевого использования средств. Теперь вы не можете средства использовать, полученные на финансирование одного дома, не можете ими финансирование строительство другого или нескольких домов. Исходя из этого текста, нужно предположить, что, кроме того что вы будете учитывать целевое финансирование отдельно по каждому объекту строительства, как бы вас еще не заставили отдельно учитывать движение денежных средств. Я не знаю, как это технически можно будет сделать, но у меня предчувствие, что так будет.

*– На каждый дом отдельно не разделить.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.

– Я вас понимаю. Но, судя по последним тенденциям, я считаю, что вам нужно к этому готовиться.

*– Мы это делали.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Вот кто-то делает, видите? Скорее всего, вы из региона, да? А вы, наверное, из Москвы.

*– Ну уж конечно. Внутрь Садового кольца трамвай не закатится...*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Нет, я к тому, что, поскольку вас в Москве очень много, как-то полегче немножко. Ну, будем посмотреть. Но мои предчувствия очень редко меня обманывают.

По поводу целевого использования средств. Вам добавили несколько...

Цена договора, процент договора. Здесь, конечно, никаких серьезных изменений нет. Цена договора прописана, как вы раньше делали, она может состоять из двух частей: услуги заказчика, застройщика и само финансирование строительства. Вы и так обеспечивали их раздельный учет. Соответственно, ваша доля вам принадлежит, и никакого целевого использования там нет, вы можете расходовать как хотите. Все остальное подлежит уже контролю.

Целевое использование средств. Добавили вам несколько статей, несколько оснований для того, чтобы признавать целевым использованием средств дольщиков. В 18-й статье добавили несколько пунктов. Это расходы на освоение территории, что вы, в принципе, раньше делали, инфраструктуру. Когда вы заключаете контракты определенные на строительство жилья эконом-класса, по программам, у вас всегда есть обременения,

которые вы должны исполнить: построить дороги, сети, социальные объекты. И раньше вы учитывали это за счет целевых средств, потому что больше нет источников. В принципе, революции здесь нет. Единственно, что добавили статью 18.1, в которой говорится, что застройщик, будет считаться целевым назначением использование средств на строительство этой инфраструктуры, только если по результатам вы ее отдадите органам власти, либо она перейдет в долевую собственность людей, которые проинвестировали строительство. Я не слышала, может быть, кто-то из вас скажет, что кто-то где-то в долевую собственность жильцам отдает детский сад или поликлинику, оно им надо? Конечно, оно им не надо. Поэтому, скорее всего, это уйдет, уходит и так местным органам власти, потому что больше девать их некуда. Соответственно, это так все и остается.

Следующее, на что хочу обратить внимание, это возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам. До внесения этих изменений, когда вы получали кредит на строительство этого объекта – всякое было, – вы проценты включали в строительство, правильно? В 08-й, если кто ведет, или 20-й, в зависимости от учета, вы включали все равно. Просто теперь это прописано. Но прописано как? Меня очень смущают слова «целевого кредита». Потому что если смотреть понятие «целевого кредита», его в законодательстве практически нигде нет. Мы как нормальные люди, зная русский язык, говорим: целевой кредит – это кредит, полученный на определенную цель. То есть цель – строительство того же дома. Так вот, получается, что мы вроде как нормальные. Но если читать 214-й Закон, новую редакцию, то под целевым кредитом подразумевается, нечетко написано, кредит, полученный у специального банка, который имеет право вести эскроу-счета. То есть не кто попало, а именно тот банк. Под целевым кредитом по 214-му закону подразумевается именно тот целевой кредит. Я надеюсь, что разберутся и дальше будет идти речь именно не от того, где вы его получили, а на какую цель вы его получили, считать его целевым. Но тем не менее имейте в виду: когда вы будете брать кредит, вам лучше четко оговаривать цель, даже не используя... Пока же еще можно не работать с этими эскроу-счетами. Я не знаю, кто с ними будет работать. Ну, пока дали свободу: хотим – работаем, хотим – не работаем. Во всяком случае, когда будете получать кредитные средства, вы прописывайте, на строительство какого конкретно объекта. Потому что если вы его возьмете в принципе на строительство, а у вас несколько объектов, то могут возникнуть проблемы с этим делом: целевое ли это использование. То есть цель имеется в виду – на строительство одного объекта, который теперь является объектом по закону: либо дом, либо серия домов.

Подвисает вопрос с процентами по займу. Заем кредитом не является? Не является. Если вы не можете кредит в банке взять, вы можете пользоваться займами. Вы берете займы у своих родственных организаций, еще у кого-то – и тоже, естественно, под проценты. Куда теперь эти проценты девать, повис вопрос. Целевыми средствами, в силу 18-й статьи не является. Конечно, можно будет бодаться и говорить, что мы же конкретно по договору брали. Но пока из прямого прочтения закона вопрос повисает в воздухе, что это будет за цель.

По самим счетам эскроу вопросов тоже будет немало. Пока я не говорю о юридических вопросах, я говорю в плане учета. Счета эскроу открываются банком, и заключается тройственный договор. По тройственному договору деньги размещаются у банка, и к ним доступа ни у кого нет, и они будут лежать у банка-агента. А банк вам даст кредит, на который вы будете строить. И когда построите, тогда уже банк будет открывать этот «ящик Пандорры».

Согласно Гражданскому кодексу, 860-я статья, 860.7 говорит о том, что владельцем счета является тот, кто денег туда положил. Соответственно, у вас нет оснований учитывать у себя эти средства. Они не ваши. Как тогда? Счет эскроу принадлежит владельцу счета, владельцем является физическое лицо, которое с вами заключило ДДУ. Как учитывать в бухгалтерском учете, пока тоже остается неизвестным. Пока не действует у нас МСФО, у нас действуют российские стандарты бухгалтерского учета, мы можем учитывать только то, что нам принадлежит на каком-то праве – а здесь никакого права нет. А учет целевых средств дольщиков вы должны обеспечить. Как это будет делаться, пока...

*– Без дольщиков же нет банковских денег, кредита...*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Но это кредит. Это целевой кредит. А у вас же договоры есть, у вас есть договор с каждым дольщиком.

*– Вообще без закона о ДДУ, без 214-го можно было бы...*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Ну, наверное, можно, конечно. Долевки вообще как бы и не возникает. Договоры есть, они зарегистрированы. Как организовать учет, пока никто не знает, и никто об этом не думает. Вот я сколько интересуюсь... Регулятора не знаю, я с ним не общаюсь. Я с минфиновцами общаюсь, иногда лекции им читаем. Никто об этом не думает.

*– Тогда банк станет со-дольщиком.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Получается, да.

*– Фактически он со-дольщик.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Тогда получается, по кредиту надо вести целевой учет, получается все. Ну, подождем. Слава богу, вас же не обязали пока использовать. Потому что это же отдельная нагрузка. Да и банки не готовы.

*– Давайте вопросы уже в конце, после второго спикера.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Давайте дальше. Будем, конечно, ждать. Понятно, что возникнут же дополнительные расходы. Вы получите кредит целевой, как быть с процентами? Ну да, он целевой, вы включите в стройку. То есть на дольщиков падает дополнительная нагрузка. Ладно, с него комиссию не будут брать, но и проценты ему никто не будет платить. То есть деньги будут заморожены, проценты войдут в стоимость объекта, соответственно. Ну, по моему мнению, от этого откажутся или оставят добровольным. Потому что пока не готовы мы к этому делу.

По учету обеспечений. Сейчас, соответственно, 214-й закон содержит целый перечень обеспечений прав дольщиков, которые вы должны организовать. Это и поручительство

банка, либо страхование, либо... Не «либо», извиняюсь. Тут уже либо – не либо, а стабфонд, хотим мы или не хотим, он будет. По проекту закона, который 1 апреля в Госдуму внесли на рассмотрение, опять будут менять. Там же это фонд хотят сделать основным. То есть страхование – хотим, не хотим, дело наше, а вот стабфонд будет обязательным. Но мы руководствуемся пока тем, что есть. Согласно постановлению правительства об этом фонде, 7 декабря он вышел, или 17 декабря постановление Правительства было принято, согласно которому этот стабилизационный фонд будет организован в виде некоммерческой организации, которая будет заниматься сбором этих средств и, соответственно, использованием этого стабфонда. Но для нас с вами, для учета, самое основное, главное – это то, что он будет некоммерческой организацией. Потому что мы с вами должны понять, куда нам деть эти средства. Что вам говорят? Говорили нам на совещании, куда вы можете их деть, эти средства, которые вы обязаны заплатить в стабфонд.

В 18-й статье, в целевых средствах нет этого. Нельзя использовать средства дольщиков на финансирование строительства на уплату этого стабфонда. Отсутствует в 18-й статье такая статья расходов. То есть весь стабфонд – это чьи расходы? Правильно, соответственно, в конечном итоге это чьи расходы? Дольщиков же, конечно. Откуда вы возьмете, если с него не возьмете? Но должны себе иметь в виду, что в строительство вы его не засунете, нет оснований ни малейших. Поэтому, естественно, это ваши расходы. И как, в принципе, любое обеспечение страховка есть в целевых средствах, страхование гражданской ответственности? Нет. Получение поручительств, гарантий банковских есть в перечне расходов целевых? Нет. То есть все обеспечения лягут в ваши расходы, вернее лежат уже в ваших расходах. Соответственно, вы это должны иметь в виду. Моя задача была разобраться, куда их деть, чтобы хотя бы на расходы можно было учесть. Вот для этого я вам и привожу. Поручительство банка, если есть, либо гарантия – это расходы, 265-я статья предусматривает такую статью, это расходы в целях налогового учета по налогу на прибыль. То же самое – страхование гражданской ответственности, поскольку это обязательное условие, она тоже подлежит включению в расходы. И уплата в стабфонд. Поскольку все-таки, слава богу, приняли решение, что это НКО, поэтому есть два основания, я их вам привожу. 264-я статья – это прочие расходы, связанные с вашей производственной деятельностью. Страхование – 263-я, а поручительства – 265-я. То есть вы включаете свои расходы в целях налога на прибыль, уменьшаете свои прибыли на эту сумму.

Что касается, если вы не достигли размеров поручительства, связано с тем, чтобы вы обеспечили дополнительные гарантии, если вы не достигнете размера уставного капитала, который вам положен в зависимости от того, какие у вас объемы. Вы же тоже должны будете брать поручительство. Это тоже, естественно, ваши расходы. И то же самое можете, как и поручительство банка, учитывать.

Кроме того, были внесены изменения для тех материнских компаний, которые всем рулят, у кого все деньги. Как правило, естественно, чтобы какое-то независимое лицо дало поручительство застройщика – это нонсенс. Конечно, если будет поручительство – то это либо материнская, либо сестринская, либо еще какая-то, но взаимозависимая с вами компания. Соответственно, поручительство, по мнению Минфина и налоговой – это отдельная финансовая услуга, и она платная. Соответственно, тот, кто выдает поручительство, получает за это плату. Так вот, с 1 января 2017 года плату за независимое поручительство, то есть когда не банк выдает, а юридическое лицо, либо гарантию юридического лица, эти суммы освободили от всех налогов. Теперь с 1 января 2017-го



плата за поручительство, за гарантию освобождена от налога на прибыль и освобождена от налога на добавленную стоимость. Имейте в виду, можете спокойно пользоваться. Особенно это будет выгодно тем, кто дает эти поручительства, может деньги забирать. Единственное, что это не целевое, напоминаю. За счет целевых это уже никак вы не сможете списать.

Гарантийные обязательства. Согласно 214-му закону, у вас предусмотрены разные гарантии по качеству, которые вы должны обеспечить, в случае чего на вас туда напишут, сюда напишут... расходы вы должны возместить. В общем, несколько оснований, что вы должны компенсировать. Соответственно, закон предусматривает ваши гарантийные обязательства. Соответственно, у вас как у организации, которая обязана это сделать, возникает право резервировать суммы на создание определенных резервов под гарантии. Вы же должны будете чем-то потом это обеспечить. Но вам в бухучете резервы особо... Если нормальные аудиторы – они, конечно, заставят вас и в бухучете, скорее всего, зарезервировать, особенно кто по МСФО делает консолидированную. А по российским у нас и аудиторы многие не знают, что есть такие резервы условные. Но в налоговом учете, если вам это выгодно, вы спокойно можете воспользоваться нормой, порядок которой прописывают статьи 264-я, 267-я. Если закон предусматривает гарантийные условия всякие – вы можете спокойно в налоговом учете создавать резерв на гарантийное обслуживание. То, что застройщики имеют на это право, подтверждено и арбитражной практикой, многие суды согласились на сегодняшний день, что в налоговом учете вы можете такой резерв себе создавать. Как способ уменьшения налогооблагаемой прибыли, тоже можно им воспользоваться.

– *Когда создается?*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Он создается при наличии возникновения этих обязательств. То есть вы сдали дом, раздали все. У вас обязательства когда по гарантии возникают? – когда вы передали объект дольщику, правильно? У вас право возникает после того, как вы отдали объект, за который вы несете гарантийные обязательства. А это акт приема-передачи.

– *Когда последний будет подписан?*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Нигде ничего не сказано, это ваш внутренний порядок. Прочтите статью 267, и вам будет понятно. Там несколько механизмов, в зависимости от того, были раньше такие или не были. Если вы только начинаете, то вы прописываете механизм учетной политики, что вы можете сделать себе.

Переходим к НДС. Хотя вы сейчас скажете: да что нам ваш НДС, у нас льгота, мы жилье строим и ничего нам тут не интересно. Но тем не менее, все равно у вас какие-то облагаемые операции наверняка есть, да и всякие случаи могут быть, которые вас касаются. Вы приравнены в посредникам в плане учета НДС. Вы теперь как посредник. И вы, соответственно, все равно отчитываетесь, только журналы грузите. Журналы, журналы, журналы. Соответственно, у вас может и не быть своих оборотов облагаемых, но журналы вы сдаете. Вы наверняка уже сдавали, знаете, что код 13. Единственное, напоминаю: многие строители путаются, что код операции 13, согласно новому приказу, распространился на любые операции, связанные со строительством. Раньше было только

для подрядчиков, теперь он используется для всех: для застройщиков, для всех используется код 13.

Кроме того, вышел новый приказ. Я уже говорила по поводу гарантий: плата за гарантию, за поручительство теперь не облагается НДС. Первый квартал, про декларацию еще хотела напомнить. Согласно приказу ФНС от 20 декабря 2016 года была утверждена новая форма декларации по налогу на добавленную стоимость. Она не революционная, там практически все то же самое. Хочу только обратить ваше внимание на раздел 3. Там отдельно есть строчка для вычетов по капитальному строительству. Если у вас есть какие-то операции, у вас могут быть и подрядчики свои, – эти вычеты, что связано со строительством, субчики, которые предъявляют все – все должно отражаться в строке 125. Они выделены теперь в отдельную позицию. Налоговая хочет видеть, что у нас с НДС в строительстве.

– Все на 08, в 19-й, сюда?

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Нет. Вы на 08 только журнал сдаете. Я имею в виду, если вы не как застройщик, а, например, генподрядчик или субподрядчик. У вас идут вычеты. Вы генподрядчик, у вас есть субчики. Вам предъявляют счета-фактуры эти субчики.

– По субчикам?

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Да. Это то, что вы к вычету принимаете. Если вы в декларации применяете вычет по НДС, этот вычет связан с работами, с СМР – то он отражается в декларации отдельной строчкой. Материалы, услуги, прочее, прочее, где приобретение товаров, работ и услуг. А именно по СМР выделяется в отдельную строчку теперь.

– Это не застройщик?

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Не застройщик. Я просто к тому, что если вы ведете учет, еще что-то строите для себя, может быть, коммерческое. Это то, что вы берете к вычету, не журнала касается. Подрядная деятельность.

Несколько ситуаций, которые спорные, о которых уже и говорить все устали, но они продолжаются. Спорный вопрос по НДС по нежилым помещениям. В частности, ваших услуг, которые вы берете с инвесторов по финансированию строительства нежилых помещений. Любой МКД, наверняка там есть нежилые помещения. И у вас финансируют как жилые, так и нежилые, вы все раздаете. Эта ваша услуга заказчиков, застройщиков, которая освобождена от НДС, в принципе, по 149-й статье, пункт 23. Она очень беспокоит Минфин и налоговую. Они все время пытаются обложить НДС эту часть ваших услуг. То, что по кварталам – то не облагается; по нежилым – облагается. И до сих пор идут письма. Практически каждый квартал выходит какой-то ответ на частный вопрос, где они продолжают. К большому счастью, суды стоят на вашей стороне. Но суды продолжают. Это значит, что налоговая доначисляет все равно упорно. И доходит до коллегии по экономическим делам. Наверное, коллегия уже не берет рассматривать эти вопросы. Суды стоят на вашей страже. Если дом жилой, объект – многоквартирный жилой дом, или не

многоквартирный, это может быть секционная, блокированная застройка, если сам объект имеет цель, назначение – жилой, то что бы там ни финансировали, что бы вы там помимо этого ни построили – гараж-стоянку, офисные, торговые помещения, – значения не имеет. Ваши услуги как заказчика, застройщика по этому дому не облагаются НДС в принципе. Суд абсолютно четко это указывает. Но даже в декабре опять Минфин написал большое письмо, что облагайте. Вот я привожу здесь пример, от 31 октября было такое письмо. Вы не строите объекты, по которым вы все-таки берете НДС к вычету? Бывают ситуации, когда вы строите объект, и там, например, пристройка нежилая, и там инвестирует какая-то организация. Физикам вообще НДС сто лет приснился. А организация, у которой либо первый этаж, либо пристройка – ей хочется получить к вычету НДС, потому что он строит для себя. Соответственно, что вы для него делаете? Сводный счет-фактуру, и расчетным путем определяете долю того НДС, который вы получили по работам, по материалам, ушедшим на строительство всего этого дома. Соответственно, он может по этой сводной счет-фактуре взять НДС к вычету. Так вот, по поводу трехлетнего срока. Вы же можете строить дом два, три, четыре года – ну, всякое может быть. Может быть и больше. Вы от подрядчиков, вы же ему отдаете копии тех счетов-фактур, которые получили от подрядчиков. Вы от подрядчиков могли счет-фактуру получить в 2012 году, а сводный счет-фактуру делаете и отдаете в 2017-м. А статья 173 говорит о том, что нельзя брать к вычету НДС по счетам-фактурам, по которым были оприходованы товары, работы и услуги более чем три года. То есть там есть трехгодичный срок. И налоговая стала упираться. Она видит: сводная счет-фактура – 2017 год, а копии счетов-фактур подрядных – им уже больше чем три года. Они говорят: все, до свидания, ничего не знаем. Но, слава тебе господи, с этой ситуацией нашли три органа власти нашей финансовой – Минфин, налоговая и суды – нашли консенсус. Налоговая долго упиралась, но сейчас согласилась, что здесь три года начинает исчисляться с даты выставления сводной счет-фактуры, независимо от того, когда подрядчик давал застройщику счета-фактуры. Три года начинаются с даты сводной счет-фактуры. Поэтому если будут вопросы, лучше таким образом.

И по поводу поэтапной. Очень много споров для тех, кто поэтапно строит, это уже подрядная деятельность, когда брать НДС к вычету. Если каждый месяц сдаем КС-2, КС-3, а в договоре не прописаны этапы, в договоре не определено, когда что – соответственно, возникает вопрос, когда мы берем НДС к вычету. Конечно, лучше этапы прописать. Но сейчас опять и налоговая, и ФНС пришли к выводу, что если вы подписали акт, то есть первичка есть, и отразили в учете приемку этой работы на любом из счетов – все равно где: 08, 20, где угодно, то есть если отражена операция в бухгалтерском учете – вы имеете право принимать НДС к вычету. На сегодня согласились с такой позицией.

Налог на прибыль. Там тоже есть изменения, которые вас будут касаться. Но здесь больше хороших изменений, чем нехороших. Первое, что хотелось бы сказать – уже, честно говоря, набило оскомину, – это новая классификация основных фондов, основных средств, с которой нам с вами еще придется мучиться некоторое время. Поменяли с 1 января ОКОФ и поменяли классификацию в налоговом учете. И, к большому сожалению, эти два документа отличаются серьезным образом от предыдущих, особенно ОКОФ. ОКОФ новый, по основным средствам, соответствует требованиям международным стандартам финансовой отчетности. То есть он под МСФО был сделан. Я думала, что его дотянут и примут, он давно уже вышел. Но тем не менее, его приняли. И столкнулись с чем? Если мы раньше основные средства принимали к учету, мы могли найти код по любому практически, по старому ОКОФ. В новом ОКОФ сделали ключи перехода, они на

сайте, можно перейти – но тем не менее можете столкнуться с такой позицией. Ключами перехода воспользовались, переходите в новый ОКОФ, а там написано: «Объект основным средством не является». Написано – не является. Не то что его там нет, а вам там пишут, что уже по новому определению. Потому что дали новое определение основных средств, и он уже не является. Соответственно, сумма большая, куда его девать, этот объект? Возникает вопрос. Минфин отвечает устно пока. Он говорит: «Я же не должен вам рассказывать про бухучет, это не мое, это саморегулирование». Но на устные вопросы отвечает следующее: что раз нет, раз написано, что не является, значит, у вас есть ПБУ-5 по учету материальных ценностей. И методичка есть. И там есть отдельные объекты материальных ценностей, которые вы можете учитывать в особом порядке: спецоснастка, специнструмент, которые можно списывать либо одновременно, либо размазать по времени. Вы можете спокойно этим воспользоваться. Соответственно, если вы купили объект, нашли старый код, который был, по ключам перешли – что должно быть в новом, а там видите запись «Не является объектом», значит, это 10 счет. И дальше вы решаете, как вы будете списывать этот объект: либо сразу, либо постепенно. Я сейчас про бухучет говорю. В налоговом учете так не получится. Потому что налоговому кодексу, 25-й главе, до ОКОФ как-то... совсем. Там есть свое определение основных средств. Там есть суммовый критерий – 100 000, там есть срок службы. Так вот, если объект отвечает требованию, налоговому требованию к основному средству, то в налоговом учете это должно быть как основное средство, то есть амортизируемое имущество. И у вас ползут разницы. У вас в бухучете будет 10-й, в налоговом учете будет основное средство, то есть амортизируемый объект. И поэтому, если вы воспользуетесь преимуществами, особыми условиями для отдельных объектов, материальных ценностей, то, несмотря на разные учеты, в расходы можете одинаково списывать, чтобы хотя бы не было разниц. В налоговом будет амортизация, в бухгалтерском учете будет списание постепенное, на сколько лет вы сделаете. То есть в налоговом учете так не получится.

Ну, кроме того что ОКОФ новый, в налоговом учете еще и классификация новая. Для налогового учета классификация сроков, по которым вы определяете СПИ – срок полезного использования – с 1 января тоже новая. Соответственно, если вы объект не нашли в ОКОФ, основным средством он не является, срок полезного использования определить по классификации не можете, потому что нет кода ОКОФ – налоговая отвечает в этом случае, что вы тогда определяете СПИ (срок полезного использования) либо по технической документации, либо по аналогии, если у вас такие же объекты уже стоят на учете, сколько вы там давали. То есть в какую-то группу вы его запикиваете, исходя из своей учетной политики и документации.

И еще одно напоминание. Сроки полезного использования из классификации, которые установлены постановлением Правительства, в бухгалтерском учете использовать с 1 января нельзя. Теперь там черным по белому написано, что она не используется в целях бухгалтерского учета. Поэтому если у вас в учетной политике в целях бухгалтерского учета идет запись, что сроки полезного использования вы определяете в соответствии с классификацией, – запись эту убирайте. Устанавливайте приказом как бог на душу положит у вас. Как вы у себя решили, так вы и делаете. Главное, чтобы ссылки не было на классификацию, нельзя теперь на нее ссылаться. Это будет еще пока налог на имущество идет с недвижимости, в основном. Учет основных средств – это наше внутреннее, лишь бы там по налогу на прибыль не перерасходовать, амортизацию лишнюю не начислить. А так вообще в бухгалтерском учете это дело творческое. Так вот, с 1 января 2018 года, вы знаете, льготу по движимому имуществу, по налогу на имущество движимое, из

налогового кодекса убирают. Ее отдают на откуп региональным органам власти. Если орган власти субъекта федерации даст льготу – будет. Если не даст – то с 1 января 2018 года мы опять начнем платить налог на имущество с основных средств, включая движимые. Поэтому там уже будет интересен и фискальным органам наш с вами бухгалтерский учет основных средств. Пока как-то не очень.

С 1 января 2017 года действуют новые правила определения резерва по сомнительным долгам в налоговом учете. Мы сейчас про налог на прибыль говорим. Резерв по сомнительным долгам. Какие правила поменялись? Теперь нельзя начислять резерв. Если у вас висит дебиторка по каким-то продажам, по операциям, которые продажами были – это 62 счет, который учитывается. Если висит дебиторка, то вы могли по правилам Налогового кодекса, независимо от того, что у вас этому контрагенту и кредиторка еще есть, и суммы примерно одинаковые, – то есть и он вам должен, и вы ему должны, – резервы могли начислять, независимо от этого. С 1 января – нельзя, только с разницы. Если у вас есть кредиторка и дебиторка, то резерв начисляем, только если дебиторка превышает кредиторку. Тогда вы можете ее посчитать сомнительной и на эту сумму определить резерв. Это первое изменение.

И второе – по поводу предела. У нас предел размера начислений этого резерва установлен в 10 процентов от выручки. Было раньше – от выручки за тот период, за который мы начисляем. Если начисляем за первый квартал, то мы 10 процентов определяем от выручки первого квартала. За полугодие – значит, выручка полугодия, и не могли превышать 10 процентов. С 1 января 2017 года вы в учетной политике можете предусмотреть второй вариант. Теперь закон, Налоговый кодекс дает два варианта определения этого резерва: либо от выручки того периода, за который начисляем (как и раньше), либо 10 процентов от выручки предыдущего налогового периода. То есть начисляем резерв за первый квартал, а 10-процентный лимит можем брать от выручки за 2016 год. Чувствуете разницу, да? Большая разница. То есть резерв теперь можно немножко увеличить, если кто начисляет.

По переносу убытков на будущее. Тоже правила несколько изменились. Теперь на будущее мы переносим убыток не весь, как раньше. Если мы накопили за много лет убытки и хотим уменьшить налоговую базу за текущий период, то у нас ограничение 50 процентов от того налога, который мы должны с сегодняшней прибыли заплатить. На 50 процентов, больше нельзя. И, соответственно, на этом фоне, чтобы вы успели весь этот убыток когда-нибудь взять, он теперь не ограничен десятью годами. То есть вы сейчас забудете про убытки, возникшие до 2007 года – они уже больше никуда не перенесутся, их надо просто забыть. А те убытки, которые возникли с 2008 года и дальше, их можно будет учитывать при определении налога от прибыли, с прибыли за текущий период, неограниченное количество лет. Ну, пока этот период предусмотрен до 2020 года, в принципе, это временное 50-процентное ограничение до 2020 года. Что будет после 2020-го, не знаем. Ну, завтра переписут – будет что-то другое. К сожалению, гарантий никто не даст. Я озвучиваю то, что есть на сегодняшний день.

Учет процентов. Это вопрос, конечно, не сегодняшней нашей темы, это отдельная песня. Проценты по кредитам и займам – статья 269, которую мы с вами можем брать к вычету, включать в свои налоговые расходы. По общему правилу, размер расходов на проценты не ограничен. Сколько нам положено по договору, сколько мы начисляем – столько мы в расходы и включаем. Это в обычном случае. Возникают трудности тогда, когда это случай необычный. Если это контролируемая сделка. Ну, правило тонкой капитализации вы все знаете, я рассказать сейчас и не смогу, времени просто не хватит. Я даже не буду на нем

останавливаться. Но даже если не применяется правило тонкой капитализации, то есть заем получен не от «дяди Сэма», не из-за границы, а здесь, внутри, или кредит какой-то... Вернее заем, кредит здесь не подходит. В этом случае может быть сделка и контролируемой. И тогда размер процентов, учитываемых в расходах, будет ограничен. Когда она будет контролируемая? Например, у вас есть материнская компания, российская. У этой компании есть еще одна материнская компания, тоже российская. А у той есть родитель на Кипре или на Сейшелах, не знаю, в общем, где-то не в России. И оттуда пошли деньги по инстанциям. Пришли деньги в материнскую материнской, потом материнская дала своей «дочке» заем, а та «дочка» дала своей, то есть вам. То есть прошло вот так. Вы напрямую из-за границы заем не получали. Согласно новому тексту статья 269, который действует с 1 января, если сумма кредита будет большая и попадет под контролируемые, в зависимости от ваших чистых активов, смотря какая задолженность будет, она становится контролируемой.

Почитайте статью 269. Она становится контролируемой. Она не зафиксирована суммой, а в зависимости от того, что у вас по балансу, она может стать контролируемой. Если она контролируемая, то вы не можете полностью брать в свои расходы проценты. Вы можете брать только ту часть, которая получится по расчету. Теперь это прописано и в Налоговом кодексе, а налоговая очень быстро разберется, откуда ноги растут, откуда деньги пришли. Я уже не говорю о том, если вы напрямую получили деньги от кипрской компании, и вы считаете, что никто не знает, что она ваша родственная. Вы так лелеете надежду, что никто никогда не узнает. Узнают, к сожалению, сейчас. Так вот, если эта контролируемая задолженность еще и из-за границы пришла, и, если, не дай бог, докажут, что та компания, которая вам дала займы, является взаимозависимой с вами, то, кроме того, что проценты будут ограничены, в расходы нельзя будет взять, еще и обложат налогом на дивиденды с той суммы, которую вы заплатили этой своей кипрской компании. Ну, кипрские – неудачные. Там двустороннее соглашение. Оно не позволит обложить. А с другой страной, например, может возникнуть еще налог на дивиденды. То есть особый порядок предусмотрен для контролируемых задолженностей. То есть контролируемая – это не то, что в статье 105. Это не статья 105 по трансфертному ценообразованию, а это особое понятие контролируемой сделки именно по займам, которые проходят. Поэтому с этой операцией, если у вас такие есть, я советую очень тщательно просмотреть документацию, просмотреть все, есть ли там вариант признать ее контролируемой. Тогда будут совсем другие ограничения. И, заканчиваю налогом на имущество. Я уже сказала, что на движимое имущество может вернуться в конкретном регионе. Ну, и напоминаю вам еще. Поскольку вы застройщики, у вас все квартиры могут быть не распроданы. Что-то останется у вас, и вы потом медленно и нудно их распродаете, возможно, потому, что сейчас рынок такой. И эти квартиры будут висеть у вас на балансе. Посмотрите свои региональные законы. Дело в том, что в объект обложения налогом на имущество с кадастровой стоимости включили те объекты недвижимости (квартиры или нежилые помещения), которые не учтены в организации в составе основных средств. Вы же регистрируете права, когда объект уже сдан. Вы зарегистрировали квартиру на себя, вы знаете, что она вам сто лет приснилась, вы хотите ее продать. Вы ее учитываете на 41-м счете. Вы абсолютно справедливо это делаете. Вот как раз к этим квартирам и относится. То есть если у вас квартира на 01-м счете, то это налог с балансовой стоимости, налог на имущество. Это же недвижимость. С балансовой стоимости. А если вы отнесли в 41-й счет, то, может быть с кадастровой стоимости, в зависимости от того, какой у вас закон принят в регионе. Если региональные органы власти издали закон и признали у себя этот

объект, тогда вы должны платить. Например, в Москве объект такой признали, но написали, что облагаются те, которые остались на балансе больше, чем два года. То есть два года продавайте, после двух лет – все, налог.

– *А если не регистрировать?*

– *Второй вариант – не регистрировать. Объект не зарегистрирован. Хотя по правилам бухгалтерского учета (ПБУ 6), зарегистрирован, не зарегистрирован – должно войти в состав. А если оно не входит в состав основных средств, то что у вас висит?*

– *Готовая продукция?*

– *А если готовая продукция, то это не основное средство. Значит, с кадастровой. То есть хитрить здесь очень опасно. Могут найти и обложить. Вы посмотрите законы. Очень мало регионов, кто включил этот объект. Не очень много. Ну, не та ситуация на рынке, которая к вам еще и дополнительную нагрузку... Я вам благодарна за внимание. Спасибо. Я вам желаю удачи и успехов. Всего-всего-всего.*

МОДЕРАТОР:

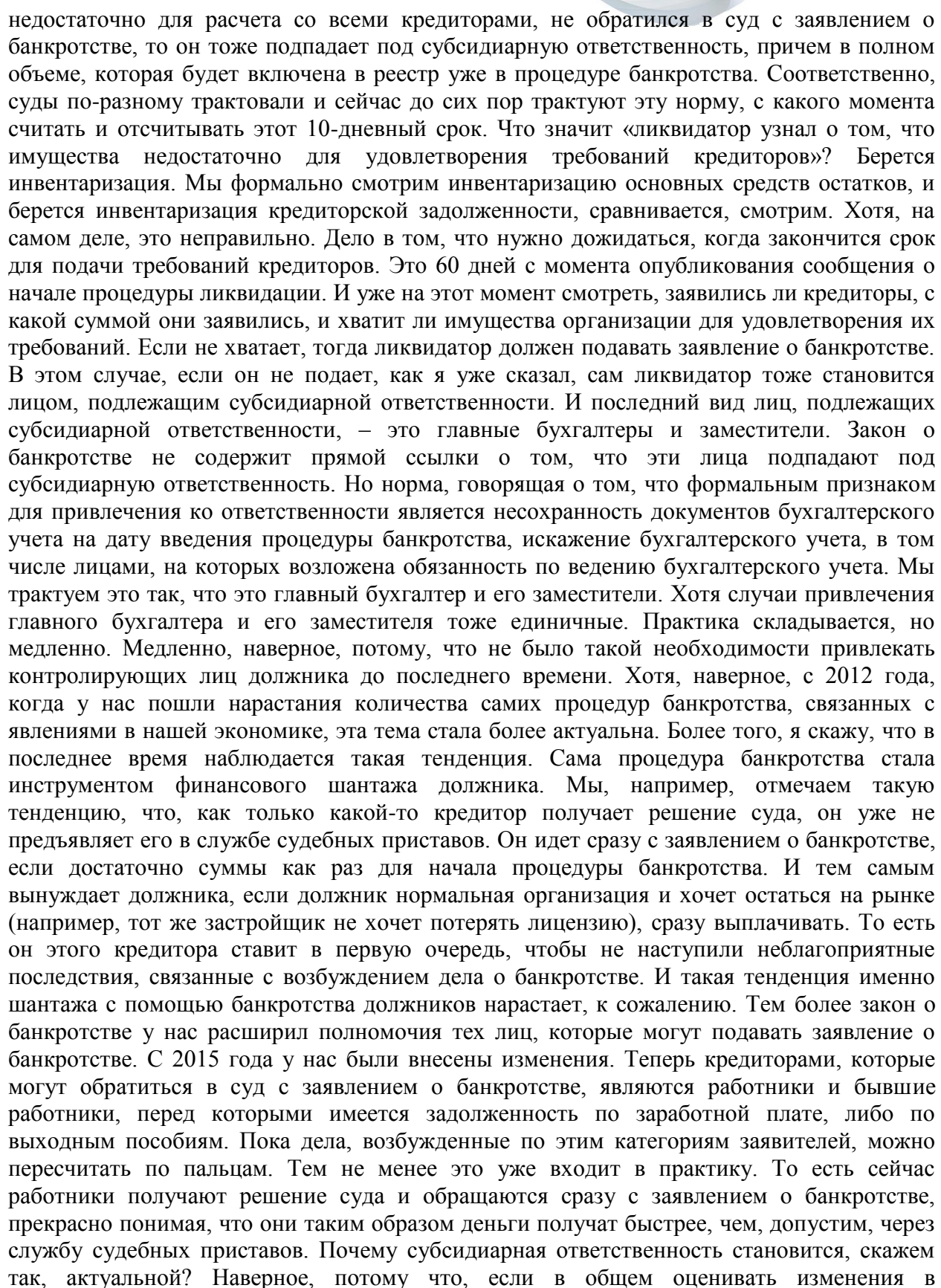
– Елена Михайловна, благодарим вас за интересный информативный доклад. Сейчас хочу предоставить слово Гладышеву Дмитрию Александровичу, арбитражному управляющему, который осветит не менее интересную тему.

ГЛАДЫШЕВ Д.А.:

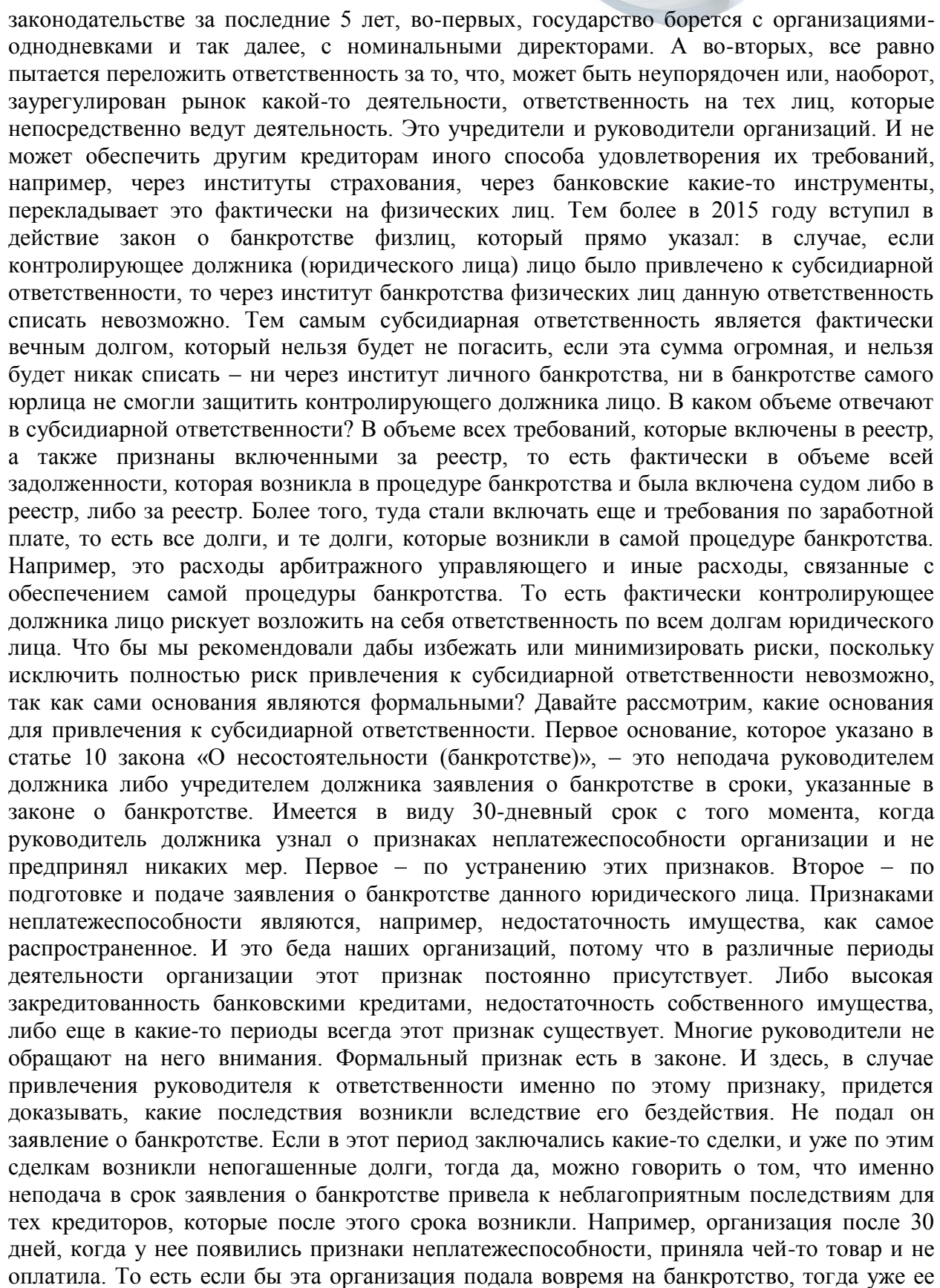
– Здравствуйте, уважаемые коллеги. Немного уже презентовали мое выступление и, наверное, запугали. На самом деле, я бы хотел сказать, что не так страшен черт, как его малюют. Еще страшнее. Дело в том, что сама субсидиарная ответственность в законе о банкротстве существует давно. И фактически она являлась таким номинальным институтом привлечения к ответственности контролирующих должника лиц. И примерно до 2010 – 2012 года практически судами не применялась. Начиная с 2012 года в закон о банкротстве постепенно стали вносить изменения. Сначала расширили круг лиц, подпадающих под субсидиарную ответственность. и, помимо руководителей и учредителей должника, теперь туда входят еще и ликвидатор, председатель ликвидационной комиссии, а также иные лица, которые могли оказывать влияние на судьбу должника, то есть давать для него обязательные распоряжения. Или, как уже упоминалось, это в том числе главный бухгалтер, но в своей части. Хотя напрямую, например, главный бухгалтер не указан как лицо, подпадающее под субсидиарную ответственность. Он больше сформулирован как лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета, сохранности документов, сдаче отчетности и так далее. Но все мы понимаем, что это фактически главный бухгалтер и его заместители, если приказом директора или в силу закона на них такая обязанность возлагается. Далее уже закон изменили части увеличения оснований привлечения к субсидиарной ответственности. Если до 2008 года было формальное доведение до банкротства, и то это даже не субсидиарная ответственность, а убытки, причиненные руководителем или учредителем должника, то с 2008 года дается более широкое понятие. Это действия (бездействие), в результате которых организация стала банкротом. Убытки отдельно выделили, тоже как основание для привлечения к ответственности. А также появилось

много формальных оснований для привлечения к субсидиарной ответственности, о которых я немного позже упомяну. И последние изменения произошли в конце 2016 года и вступили с 1 января 2017 года в действие и еще вступят с 28 июня 2017 года. Они уже расширили не только перечень оснований, но и срок для привлечения к субсидиарной ответственности. С 1 января 2017 года добавили такое основание, как наличие задолженности, включенное в третью очередь очередности удовлетворения требований кредиторов, возникших в результате совершения административного, уголовного или в том числе налогового правонарушения. Фактически государство пролоббировало такую норму, по которой появилось новое основание для привлечения руководителя или учредителя должника, а также лиц, контролирующих должника, к субсидиарной ответственности. Это ответственность за задолженность перед бюджетом. Единственное, уточнили, что должно быть решение суда, но мы понимаем, что в этом случае дело о банкротстве могут приостановить для того, чтобы было завершено дело о привлечении к налоговой ответственности, административной либо уголовной, в зависимости от тяжести совершения правонарушения. И новые изменения в законе о банкротстве, которые вступят еще только в июне, увеличивают срок, фактически делая его, наверное, бессрочным. По крайней мере ранее, до этих изменений, привлечению к субсидиарной ответственности подлежали лица только в рамках действующего дела о банкротстве. То есть если успевали завершить дело о банкротстве до подачи, например, кредиторам заявления о привлечении к субсидиарной ответственности, то уже по окончании дела о банкротстве привлечь к субсидиарной ответственности было нельзя. Наступала индульгенция. Теперь же с июня будут изменения в законе, касающиеся того, что в течение трех лет с момента завершения дела о банкротстве любое заинтересованное лицо, прямо указанное в законе о банкротстве и имеющее право подать заявление о привлечении к субсидиарной ответственности, может это сделать. Там свои случаи расписаны. Я о них чуть позже скажу. Итак, кто у нас потенциально попадает под риск привлечения к субсидиарной ответственности? Любые лица, контролирующие должника в течение двух лет до момента возбуждения дела о банкротстве. То есть берется ретроспективный анализ, смотрятся все руководители, в том числе и бывшие руководители, которые попадают в этот двухлетний срок. Второй вид лиц – это учредители. Если для организации в форме ООО, то это участники с долей 50% и более. Сразу возникает вопрос, если 50 на 50 или менее 50%. Практика до настоящего времени складывается так, что таких учредителей привлечь нельзя. Только в том случае, если прямыми их указаниями были причинены убытки обществу. Но большинство учредителей страхуются. Либо все это совершают с одобрения сделок в форме, которая необходима, либо ответственность размывается. Следующий вид лиц, подпадающих под субсидиарную ответственность, – это ликвидаторы. До 2012 года ликвидаторы и председатели ликвидационных комиссий вообще не были ни субъектами административной ответственности в части несовершения каких-то действий в процедуре ликвидации, ни тем более лицами, подпадающими под субсидиарную ответственность. В связи с этим было и есть очень много случаев начала процедур банкротства по упрощенной процедуре. Это процедура банкротства ликвидируемого должника. Но после того, как у нас изменили состав лиц, ответственных по субсидиарной ответственности, а также указали случаи, в которых еще и ликвидатор подпадает под субсидиарную ответственность, количество дел о банкротстве по упрощенной процедуре стало уменьшаться. Оно не исчезло совсем, но суды все равно отмечали значительное уменьшение. Почему? Потому что там очень строго установлено для ликвидатора основание. Если он в течение 10 дней с момента, как выявил, что имущества должника

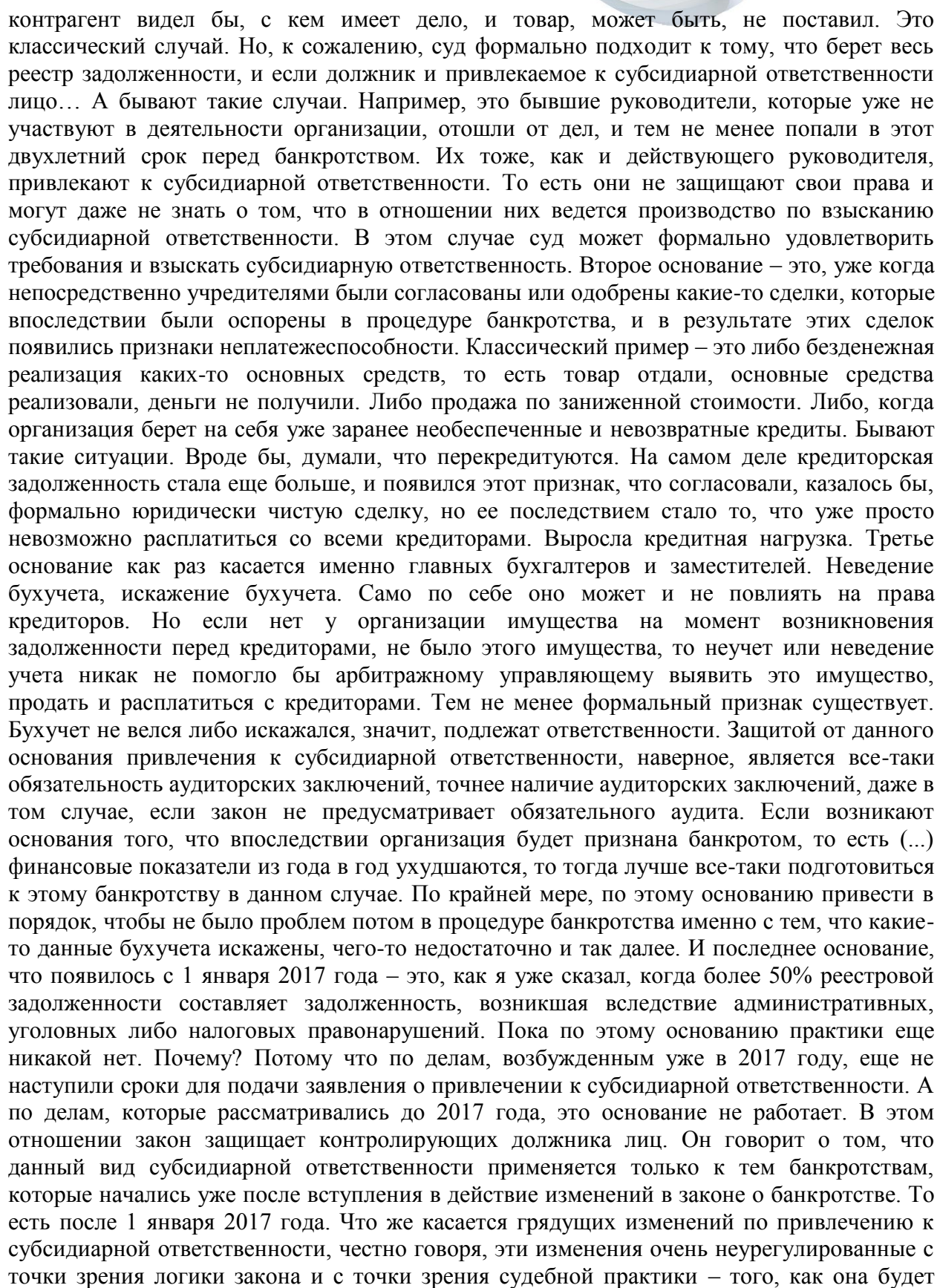




недостаточно для расчета со всеми кредиторами, не обратился в суд с заявлением о банкротстве, то он тоже подпадает под субсидиарную ответственность, причем в полном объеме, которая будет включена в реестр уже в процедуре банкротства. Соответственно, суды по-разному трактовали и сейчас до сих пор трактуют эту норму, с какого момента считать и отсчитывать этот 10-дневный срок. Что значит «ликвидатор узнал о том, что имущества недостаточно для удовлетворения требований кредиторов»? Берется инвентаризация. Мы формально смотрим инвентаризацию основных средств остатков, и берется инвентаризация кредиторской задолженности, сравнивается, смотрим. Хотя, на самом деле, это неправильно. Дело в том, что нужно дожидаться, когда закончится срок для подачи требований кредиторов. Это 60 дней с момента опубликования сообщения о начале процедуры ликвидации. И уже на этот момент смотреть, заявили ли кредиторы, с какой суммой они заявили, и хватит ли имущества организации для удовлетворения их требований. Если не хватает, тогда ликвидатор должен подавать заявление о банкротстве. В этом случае, если он не подает, как я уже сказал, сам ликвидатор тоже становится лицом, подлежащим субсидиарной ответственности. И последний вид лиц, подлежащих субсидиарной ответственности, – это главные бухгалтеры и заместители. Закон о банкротстве не содержит прямой ссылки о том, что эти лица подпадают под субсидиарную ответственность. Но норма, говорящая о том, что формальным признаком для привлечения ко ответственности является несохранность документов бухгалтерского учета на дату введения процедуры банкротства, искажение бухгалтерского учета, в том числе лицами, на которых возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета. Мы трактуем это так, что это главный бухгалтер и его заместители. Хотя случаи привлечения главного бухгалтера и его заместителя тоже единичные. Практика складывается, но медленно. Медленно, наверное, потому, что не было такой необходимости привлекать контролирующих лиц должника до последнего времени. Хотя, наверное, с 2012 года, когда у нас пошла нарастания количества самих процедур банкротства, связанных с явлениями в нашей экономике, эта тема стала более актуальна. Более того, я скажу, что в последнее время наблюдается такая тенденция. Сама процедура банкротства стала инструментом финансового шантажа должника. Мы, например, отмечаем такую тенденцию, что, как только какой-то кредитор получает решение суда, он уже не предъявляет его в службе судебных приставов. Он идет сразу с заявлением о банкротстве, если достаточно суммы как раз для начала процедуры банкротства. И тем самым вынуждает должника, если должник нормальная организация и хочет остаться на рынке (например, тот же застройщик не хочет потерять лицензию), сразу выплачивать. То есть он этого кредитора ставит в первую очередь, чтобы не наступили неблагоприятные последствия, связанные с возбуждением дела о банкротстве. И такая тенденция именно шантажа с помощью банкротства должников нарастает, к сожалению. Тем более закон о банкротстве у нас расширил полномочия тех лиц, которые могут подавать заявление о банкротстве. С 2015 года у нас были внесены изменения. Теперь кредиторами, которые могут обратиться в суд с заявлением о банкротстве, являются работники и бывшие работники, перед которыми имеется задолженность по заработной плате, либо по выходным пособиям. Пока дела, возбужденные по этим категориям заявителей, можно пересчитать по пальцам. Тем не менее это уже входит в практику. То есть сейчас работники получают решение суда и обращаются сразу с заявлением о банкротстве, прекрасно понимая, что они таким образом деньги получают быстрее, чем, допустим, через службу судебных приставов. Почему субсидиарная ответственность становится, скажем так, актуальной? Наверное, потому что, если в общем оценивать изменения в



законодательстве за последние 5 лет, во-первых, государство борется с организациями-однодневками и так далее, с номинальными директорами. А во-вторых, все равно пытаются переложить ответственность за то, что, может быть неупорядочен или, наоборот, зарегулирован рынок какой-то деятельности, ответственность на тех лиц, которые непосредственно ведут деятельность. Это учредители и руководители организаций. И не может обеспечить другим кредиторам иного способа удовлетворения их требований, например, через институты страхования, через банковские какие-то инструменты, перекладывает это фактически на физических лиц. Тем более в 2015 году вступил в действие закон о банкротстве физлиц, который прямо указал: в случае, если контролирующее должника (юридического лица) лицо было привлечено к субсидиарной ответственности, то через институт банкротства физических лиц данную ответственность списать невозможно. Тем самым субсидиарная ответственность является фактически вечным долгом, который нельзя будет не погасить, если эта сумма огромная, и нельзя будет никак списать – ни через институт личного банкротства, ни в банкротстве самого юрлица не смогли защитить контролирующего должника лицо. В каком объеме отвечают в субсидиарной ответственности? В объеме всех требований, которые включены в реестр, а также признаны включенными за реестр, то есть фактически в объеме всей задолженности, которая возникла в процедуре банкротства и была включена судом либо в реестр, либо за реестр. Более того, туда стали включать еще и требования по заработной плате, то есть все долги, и те долги, которые возникли в самой процедуре банкротства. Например, это расходы арбитражного управляющего и иные расходы, связанные с обеспечением самой процедуры банкротства. То есть фактически контролирующее должника лицо рискует возложить на себя ответственность по всем долгам юридического лица. Что бы мы рекомендовали дабы избежать или минимизировать риски, поскольку исключить полностью риск привлечения к субсидиарной ответственности невозможно, так как сами основания являются формальными? Давайте рассмотрим, какие основания для привлечения к субсидиарной ответственности. Первое основание, которое указано в статье 10 закона «О несостоятельности (банкротстве)», – это неподача руководителем должника либо учредителем должника заявления о банкротстве в сроки, указанные в законе о банкротстве. Имеется в виду 30-дневный срок с того момента, когда руководитель должника узнал о признаках неплатежеспособности организации и не предпринял никаких мер. Первое – по устранению этих признаков. Второе – по подготовке и подаче заявления о банкротстве данного юридического лица. Признаками неплатежеспособности являются, например, недостаточность имущества, как самое распространенное. И это беда наших организаций, потому что в различные периоды деятельности организации этот признак постоянно присутствует. Либо высокая закредитованность банковскими кредитами, недостаточность собственного имущества, либо еще в какие-то периоды всегда этот признак существует. Многие руководители не обращают на него внимания. Формальный признак есть в законе. И здесь, в случае привлечения руководителя к ответственности именно по этому признаку, придется доказывать, какие последствия возникли вследствие его бездействия. Не подал он заявление о банкротстве. Если в этот период заключались какие-то сделки, и уже по этим сделкам возникли непогашенные долги, тогда да, можно говорить о том, что именно неподача в срок заявления о банкротстве привела к неблагоприятным последствиям для тех кредиторов, которые после этого срока возникли. Например, организация после 30 дней, когда у нее появились признаки неплатежеспособности, приняла чей-то товар и не оплатила. То есть если бы эта организация подала вовремя на банкротство, тогда уже ее



контрагент видел бы, с кем имеет дело, и товар, может быть, не поставил. Это классический случай. Но, к сожалению, суд формально подходит к тому, что берет весь реестр задолженности, и если должник и привлекаемое к субсидиарной ответственности лицо... А бывают такие случаи. Например, это бывшие руководители, которые уже не участвуют в деятельности организации, отошли от дел, и тем не менее попали в этот двухлетний срок перед банкротством. Их тоже, как и действующего руководителя, привлекают к субсидиарной ответственности. То есть они не защищают свои права и могут даже не знать о том, что в отношении них ведется производство по взысканию субсидиарной ответственности. В этом случае суд может формально удовлетворить требования и взыскать субсидиарную ответственность. Второе основание – это, уже когда непосредственно учредителями были согласованы или одобрены какие-то сделки, которые впоследствии были оспорены в процедуре банкротства, и в результате этих сделок появились признаки неплатежеспособности. Классический пример – это либо безденежная реализация каких-то основных средств, то есть товар отдали, основные средства реализовали, деньги не получили. Либо продажа по заниженной стоимости. Либо, когда организация берет на себя уже заранее необеспеченные и невозвратные кредиты. Бывают такие ситуации. Вроде бы, думали, что перекредитуются. На самом деле кредиторская задолженность стала еще больше, и появился этот признак, что согласовали, казалось бы, формально юридически чистую сделку, но ее последствием стало то, что уже просто невозможно расплатиться со всеми кредиторами. Выросла кредитная нагрузка. Третье основание как раз касается именно главных бухгалтеров и заместителей. Неведение бухучета, искажение бухучета. Само по себе оно может и не повлиять на права кредиторов. Но если нет у организации имущества на момент возникновения задолженности перед кредиторами, не было этого имущества, то неучет или неведение учета никак не помогло бы арбитражному управляющему выявить это имущество, продать и расплатиться с кредиторами. Тем не менее формальный признак существует. Бухучет не велся либо искажался, значит, подлежат ответственности. Защитой от данного основания привлечения к субсидиарной ответственности, наверное, является все-таки обязательность аудиторских заключений, точнее наличие аудиторских заключений, даже в том случае, если закон не предусматривает обязательного аудита. Если возникают основания того, что впоследствии организация будет признана банкротом, то есть (...) финансовые показатели из года в год ухудшаются, то тогда лучше все-таки подготовиться к этому банкротству в данном случае. По крайней мере, по этому основанию привести в порядок, чтобы не было проблем потом в процедуре банкротства именно с тем, что какие-то данные бухучета искажены, чего-то недостаточно и так далее. И последнее основание, что появилось с 1 января 2017 года – это, как я уже сказал, когда более 50% реестровой задолженности составляет задолженность, возникшая вследствие административных, уголовных либо налоговых правонарушений. Пока по этому основанию практики еще никакой нет. Почему? Потому что по делам, возбужденным уже в 2017 году, еще не наступили сроки для подачи заявления о привлечении к субсидиарной ответственности. А по делам, которые рассматривались до 2017 года, это основание не работает. В этом отношении закон защищает контролирующих должника лиц. Он говорит о том, что данный вид субсидиарной ответственности применяется только к тем банкротствам, которые начались уже после вступления в действие изменений в законе о банкротстве. То есть после 1 января 2017 года. Что же касается грядущих изменений по привлечению к субсидиарной ответственности, честно говоря, эти изменения очень неурегулированные с точки зрения логики закона и с точки зрения судебной практики – того, как она будет

складываться. Что же изменилось? Изменилось то, что теперь заявление о привлечении к субсидиарной ответственности можно будет подать и в том случае, если дело о банкротстве завершено, либо дело о банкротстве было прекращено в связи с недостаточностью денежных средств на ведение процедуры банкротства, отказа кредитора и так далее. Закон поменяли так, что фактически субсидиарная ответственность стала инструментом взыскания задолженности для кредитора с уже не самой организации, а с тех лиц, которые ее контролируют, – руководителя и учредителя. Более того, получается нонсенс. Когда дело о банкротстве прекращено, например, в связи с недостаточностью денежных средств для ведения самой процедуры банкротства, юридическое лицо остается действующим, и появляется возможность привлечь контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности по всем долгам, которые имеются у этой организации. То есть, получается, уже сама организация выводится из сферы взыскания и погашения задолженности, и туда вводят новых лиц. Это контролирующие должника лица. Как будет работать новый закон, пока нам, практикующим арбитражным управляющим, непонятно. Почему? Лицом, которое может подать заявление о субсидиарной ответственности, является сам арбитражный управляющий по своей инициативе, комитет кредиторов, который может принять такое решение, собрание кредиторов, которое может принять решение, а также те кредиторы, которые имеют на это право. Как я уже сказал, это работники и бывшие работники, имеющие требования по заработной плате либо по выходным пособиям. С работниками еще более-менее как-то понятно. У них есть судебные приказы, решения судов о взыскании задолженности. А вот арбитражный управляющий, комитет кредиторов и собрание кредиторов после завершения процедуры банкротства либо прекращения дела о банкротстве, уже неуполномочены. У арбитражного управляющего нет полномочий. Дело прекращено либо завершено. Комитет кредиторов и собрание кредиторов – аналогично. С момента завершения дела о банкротстве их полномочия прекращаются. Тем не менее закон говорит, может подать. Остается только одна категория. Это те кредиторы, чьи требования подтверждены решением суда и не были включены либо в реестр требований кредиторов, либо было отказано по каким-то причинам, либо дело было прекращено. На наш взгляд, это, конечно, опасные изменения в законе. Как пошутили в начале, главный бухгалтер должен быть нищим. Мы уже добавляем: еще и, наверное, должен заранее иметь какие-то документы, подтверждающие его невменяемость либо, еще лучше, смерть. Потому что фактически, даже если организация не была признана банкротом, точнее дело о банкротстве возбудили, но прекратили, либо была уже признана банкротом и прекратила свое существование, долги автоматически, в течение трех лет после завершения процедуры банкротства либо прекращения переходят на контролирующих должника лиц. Раньше такого не было. Чем неблагоприятны последствия для тех лиц, которые привлекаются к субсидиарной ответственности? Во-первых, данные долги нельзя будет списать. По крайней мере механизм списания такой задолженности уже физического лица перед кредиторами не существует. Через институт банкротства физлиц прямо запрещено списывать такие долги. Исполнительные листы могут быть предъявлены в течение трех лет с момента привлечения к субсидиарной ответственности. Если более трех лет, надо будет восстанавливать срок. А можно будет сделать и так: кредитор направил исполнительный лист судебному приставу. Это исполнительный лист вечно хранится у пристава. При этом физическое лицо ограничивается в выезде за пределы Российской Федерации, арестовывается все имущество, накладывает арест на денежные средства в банковских кредитных учреждениях. То есть фактически оно лишается

управления своим имуществом и несет неблагоприятные последствия. Каким-то иным способом избавиться от данной задолженности невозможно. Но самое страшное не то что висит этот долг. Много должников с огромными долгами, которые живут спокойно. Самое страшное последствие – статьей 14.13 КоАП РФ предусмотрено, что, если лицо, на которое возложена субсидиарная ответственность, в течение 6 месяцев не погасило задолженность, то данное лицо может быть дисквалифицировано сроком от 6 месяцев до 3 лет. То есть возникают последствия уже для тех лиц, которые продолжают вести бизнес, фактически могли бы организовать новое юридическое лицо, быть руководителем этого юрлица. Для них наступает еще и такое неблагоприятное последствие, а именно дисквалификация. Поэтому на наш взгляд, конечно, дай бог, чтобы то, о чем я рассказывал, не применялось, и вашим компаниям я желаю процветания. Но если все-таки возникают опасения в том, что могут наступить неблагоприятные последствия в виде банкротства, лучше заранее к ним готовиться. Тем более многие формальные признаки привлечения к субсидиарной ответственности можно убрать еще на добанкротном этапе. Например, привести в порядок, согласовать все сделки. Например, если это с контролируемыми компаниями, с аффилированными лицами и так далее, заранее подготовиться к тому, чтобы все документы были в порядке. Привести в порядок учет или тем более получить аудиторское заключение о том, что учет проведен правильно. Ну, и, соответственно, действовать осмотрительно. Почему? Потому что, как я уже сказал, кредиторы или бывшие контрагенты сейчас используют институт банкротства именно как инструмент финансового шантажа. На этом я вам пожелаю благополучия. Спасибо за внимание.

ГОЛОВАЧЕВА С.В.:

– Спасибо, Дмитрий Александрович за доклад.

Коллеги, теперь просьба задавать вопросы. К сожалению, мы уже свой регламент перебрали, но пока нас никто не выгоняет, я думаю, можно будет еще побыть здесь. Да, пожалуйста.

*– Новая редакция закона №214 предусматривает право застройщика использовать денежные средства, полученные от дольщиков, для строительства социальных объектов. Хотелось бы понять, есть ли понимание четкое себестоимости затрат на строительство этих социальных объектов, если многоквартирный дом введен уже в эксплуатацию, а строительство социального объекта будет осуществляться после ввода в эксплуатацию.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– К сожалению, четкой регламентации нет. Единственное, что можно использовать здесь – ПБУ 2, в части бухгалтерского учета, который предусматривает создание резерва предвиденных расходов. Конечно, все предусмотреть невозможно, но на любое строительство есть сметные расчеты, и зарезервировать сумму – возможно. И ПБУ 2 в бухгалтерском учете это предусматривает – резерв предвиденных расходов, который вы у себя создаете, а уже потом, по мере возникновения этих работ, вы списываете. Но механизм такой только в ПБУ 2, больше нигде нет.

Я еще хотела сказать, коллеги, есть практики, сейчас в ФАСе находятся на рассмотрении, то есть две редакции уже прошли – главному бухгалтеру применили субсидиарную

ответственность знаете по какой причине? Подотчет выписывала на себя, глупая дама. Представляете? Понятно, что она деньги не брала, ну, как бы всем понятно, а...

ГЛАДЫШЕВ Д.А.:

– Есть более такая практика, когда пытаются привлечь примерно по таким же основаниям, но за пределами срока хранения документов. Мы встретились с таким случаем, когда арбитражный управляющий взял выписку по счету за какие-то далекие года. Увидел, что директор снимал, еще тогда по чековой книжке, деньги. И, не разбираясь, для чего там – зарплата, административно-хозяйственные расходы – написал на всю сумму, которая по счету, по выписке (посчитал, там несколько миллионов за лет 10, наверное), и предъявил как убытки. А документы в организации уже были уничтожены за сроком хранения.

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– И что?

ГЛАДЫШЕВ Д.А.:

– Не привлекли.

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– А здесь бухгалтера привлекли, суд встал на сторону арбитражного управляющего.

ГЛАДЫШЕВ Д.А.:

– Ну, не привлекли, опять же, по формальному признаку, что не было доказано, что директор использовал эти средства для себя.

*– Вопрос такой: застройщик строит на едином стилобате два дома. Является ли 214-й ФЗ по единому многоквартирному дому, чтобы обеспечить отдельный учет денежных средств?*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Вы разрешение на строительство на каждый дом отдельно получаете?

*– Да, дом на едином стилобате. У них первые три этажа общие. Как в этом случае возможно обеспечить...*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Я считаю (нигде, к сожалению, этого нет, это мое мнение), что если проектно-сметная документация сделана на каждый отдельный дом, то это два объекта. Если вместе, на комплекс, то это один объект.

*– Просто изначально идет стадия строительства на стилобате, а потом уже (...)*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– А там что будет? Там будут нежилые или жилые?

– Нежилые. Это в целом уже башни будут под стилобат, две башни. И при этом каждая башня является отдельным, по проектной документации, домом, – корпус один, корпус два.

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– А третий объект?

– На этот стилобат нет. Это считается единым. Чем нам руководствоваться, каким документом, чтобы применить подход к раздельному учету?

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– ПБУ 2. Опять же, там четко дается основание вам в учетной политике прописать, что вы посчитаете объектом. Там по договорам строительного подряда, но вы можете использовать для объектов, хоть у вас и не договоры строительного подряда, но, тем не менее, аналогичные, и вы можете ПБУ 2 применять.

– Проведение 214 ФЗ не будет нарушением?

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Я считаю, что нет. Как раз если будете раздельно, то это будет лучше, чем вы будете делать вместе.

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Просто фактически это можно взять затраты по строительству стилобата и пропорционально...

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Разделить на два дома. Да, правильно, я бы так поступила лучше.

– Еще вопрос. Застройщик является плательщиком налога на землю в период, пока он строит дом. А с какого момента застройщик не является плательщиком налога – с момента передачи первого (...)

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Судя по практике, потому что четко нигде не написано, начинаете передавать, хотя бы один объект передали, зарегистрировали – право на землю должно переходить уже в общую долевую собственность. То есть с момента передачи первого из объектов.

ГЛАДЫШЕВ Д.А.:

– Регистрация перехода права собственности.

– И еще вопрос. Дом сдается в зимний период, когда еще не оформлено обустройство территории и озеленение. Соответственно, как нам...

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Я поняла ваш вопрос. Это аналогично тому, что молодой человек...

*– Просто мы тоже пытаемся в учетной политике сделать резерв, но в налоговом учете нет такого понятия резерва.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– А вам налоговый учет зачем?

*– При определении экономии застройщика мне нужно учесть все эти расходы. После получения разрешения на воде объекта в эксплуатацию я, по идее, закрываю дом.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– В налоговом кодексе вообще нет порядка определения этой экономии. Там вообще ее не существует, абсолютно. Резерва тоже не существует. Поэтому в налоговом учете экономия рассчитывается так же, как в бухгалтерском. С вами согласна – нет механизма. Но другого варианта просто нет.

*– То есть, в принципе, если мы в учетной политике прописываем в составе такого резерва и под смету предстоящих расходов учитываем эти расходы и определяем экономию, то этого будет достаточно.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Я считаю, что да, потому что другого варианта просто не существует. Лучше, конечно, когда уже есть договоры заключенные, то есть определены суммы, не просто как в этом случае, резерв по проектно-сметной документации, а уже исходя из каких-то сумм, на которые у вас есть документация. Есть договоры на благоустройство, на строительство, там, тротуаров и так далее. И вы уже знаете, что там будет. То есть вы создали на основе вот этих документов.

*– Елена Михайловна, правильно ли я поняла, в бухгалтерском учете я создаю на зимний вариант резерв, а в налоговом я принимаю по факту? Я в налоговом не создаю никакие резервы, у меня нет оснований. Если у меня будет разница... как она там называется? Не постоянная, а...*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Ну, постоянная, раз вы не будете делать.

*– Нет, временная разница у меня возникает.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Вы экономию в налоговом учете когда будете считать?

*– У меня не будет экономии, у меня будет прибыль. А когда я приму уже летний вариант к расходам, я просто покажу...*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– На основании чего? Благоустройство у нас не включается никогда в расходы, ни при каком виде. Тем более, оно не ваше.



*– Я не включу летом в налоговые расходы...*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Да, легче доказывать создание резерва в обоих учетах. Это проще, чем потом доказывать списание в расходы – расходы на благоустройство. Намного проще. Есть объяснения логические, почему эти расходы были предусмотрены. В учете – без проблем, как угодно. Но вообще это предвиденные расходы.

*– Нет, расходы будущего периода.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Может быть, так. Расходы будущих периодов – это когда они уже состоялись, они уже есть, просто не время их списывать. А у вас-то их еще не было.

*– Но я резерв не создавала, через 97-й оставила их и включила в финансовые результаты.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– А как вы на 97-й? Какая проводка? Проводки-то нет еще. 97-й – это когда уже 60-й есть, а когда нет его? 60-го нет. Куда? Ну, 08-й. Вот в вашем случае это проще всего. Нет механизма, я с вами согласна, очень тяжело с этой ситуацией. Я вам говорю из практики, так, как суды рассматривают. Да, налоговая привязывается, но когда доходит до рассмотрения в судах, суды начинают вникать. Оснований вам сейчас рассказать, с какой статьей – я называю ее помойкой, извините за грубое слово, – 265, пункт 49. Помойка – там и прочие расходы, и все прочее, связанное с этой деятельностью. Это прямая связь.

*– Елена Михайловна, вы в своем выступлении сказали свое мнение, что затраты, связанные с поручительством, с (...), страхованием, посчитать нельзя. Вопрос такой: если мы в договоре долевого участия фиксируем, что стороны определились, что деньги, закладываемые на это, считать целевыми, при таком раскладе можно ли их относить на целевой рост? Потому что в 18-й статье, там самый первый подпункт, если посмотреть, он очень общий, и по сути дела, это будет через вот эти оговорки долевого участия, Ваше мнение при таком раскладе?*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Мое мнение какое – вы, когда заключаете договор страхования, вы страхуете свою ответственность. Почему за нее должны платить дольщики? Конечно, в итоге они же платят, потому что больше некому. Но в принципе назначение этого страхования – как раз вы страхуете, чтобы ответить перед ними, ежели чего. То есть вы с них взяли деньги, себя застраховали. Логика такой нет. Почему нет прямого указания в 18-й статье, что это расходы целевого финансирования?

*– Хорошо, а другие расходы? Расходы на рекламу, пиар-акции... Они тоже нормально не расшифрованы.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Это ваши расходы. Вы же за это и берете вознаграждение, за свои услуги. Поэтому цена и состоит из двух: одна часть, так, которая строго на финансирование строительства, а вторая, которая вам за все, что вы хорошее делаете, а может, и не очень хорошее.

– Елена Михайловна, хотелось бы услышать ваше мнение по поводу – в налоговом учете, когда я сдаю дом, в какой момент я его показываю в выручке? Когда я первую долевку заключила или когда я окончательно последний акт приема-передачи? Чем я могу это регламентировать, кроме учетной политики? Это первый вопрос. И второй вопрос: что является объектом калькулирования, с вашей точки зрения, при жилищном строительстве?

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Мое мнение, поскольку нигде нет четкого ответа, – в зависимости от ситуации, которая есть, выручкой считается... У вас объект по 214-му – каждое жилое и нежилое помещение, то есть отдали – должен быть определен финансовый результат. То есть по той части, по которой уже передано. Вы можете полгода передавать эти объекты – одному отдали, второму. Ну, не все же придут и сразу получают. Но по каждому помещению.

– А если убыток, его можно...

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Убытки у вас прощаются.

– А объект регулирования у нас что?

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– В смысле – объект регулирования?

– Если мы берем классический бухгалтерский учет, у нас что в промышленности, что в строительстве должен существовать объект калькулирования.

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Каждое помещение.

– Квартира?

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Да. Если жилое, а если нежилое... Каждое помещение.

– Хорошо, но вы сейчас сказали, что у меня сметная стоимость на жилой дом. Как она у меня может...

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– А как раз в 214-м прописан механизм расчета на прочие. Есть там? Есть. Пропорционально площади, теперь вам и коэффициенты там прописали. Есть же расчет. Раньше его не было. А теперь есть методики расчета, как вы разделяете стоимость всего объекта на каждое помещение.

*– Стоимость. Не сметная стоимость, а стоимость...*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– А я про стоимость и говорю. Сметную, понятно, вы сначала определяете для того, чтобы понять, сколько денег с них взять, а когда уже дошло до конца – та же методика для определения стоимости объекта.

– Просто на сегодняшний день, мне кажется, большинство застройщиков по каждому объекту не забывает.

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– А я вам почему... Я, может, не акцентировала внимание, что в законе написано четко: объектом является отдельное помещение, на которое заключен договор. То есть если на три квартиры – один договор, значит один объект – три квартиры.

*– (...) мы распределяем по квартирам, а финансовый результат – по дому.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– А я вам об этом говорила, что нельзя теперь так делать.

*– С 2017 года результат считается по каждой квартире, а потом выводится в целом по объекту. Правильно?*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Да.

*– Потому что декларация налога на прибыль – одна-единственная.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Конечно.

*– Считается по каждому квадратному метру.*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Вы когда дом сдали в эксплуатацию – все. Вы должны передавать. На этот момент вы должны произвести расчеты по каждому помещению, на которое заключен договор.

*– (...) квартиры мы считаем. А там еще расходы после этого...*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Для этого есть резерв предвиденных расходов. Но объектом является каждое помещение. В законе написано черным по белому, я вам специально этот текст привела.

*– То есть получается, те объекты, которые сдались в этом году, но строительство шло с прошлого года, теперь мы по каждой квартире...*



СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– То есть будете три года передавать и по каждой квартире будет определенный... Раньше вы считали как лом, по дому. Не получится теперь так. Поэтому делайте расчеты, делайте резервы.

*– Допустим, мы – застройщик, находимся на упрощенной системе застройки. У нас цена договора состоит из вознаграждения и целевого взноса. Сейчас у нас возможность процента... Проценты по кредиту я отношу за счет своего вознаграждения или же все-таки за счет средств дольщиков?*

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Целевой кредит на что?

*– На строительство.*

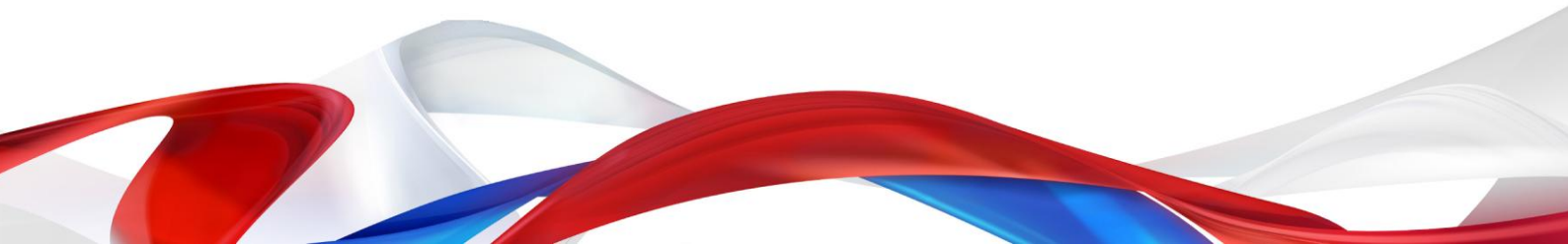
СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Если в договоре кредитном сказано четко, что он на строительство именно этого объекта, то можете на 08, на дольщиков.

– Хорошо, если, допустим, у меня предварительно в договоре кредитном...

СТЕПЧЕНКО Е.М.:

– Если банк согласится... Главное, чтобы в договоре, в допсоглашении было четко обозначена цель... Если он целевой и написано четко, то это 08 счет. Теперь это четко написано в 18 статье. В 16 – в зависимости от того, как налоговая, но, тем не менее, я считаю, что могли включать. Запрета жесткого не было. Я бы оставила.



## **Круглый стол: «Повышение эффективности правовой защиты застройщика через возможности третейского судопроизводства»**


**МОДЕРАТОР:** Поршнева Лариса, Главный редактор Агентства Новостей «Строительный Бизнес» и Отраслевого журнала «Строительство»

### **СПИКЕРЫ:**

- Смирнов Николай Владимирович, Председатель Президиума Третейского суда НОСТРОЙ;
- Прядеин Виктор Васильевич, Исполнительный директор НОСТРОЙ.

**СМИРНОВ Н.В.:**

– Итак, я думаю, что сегодня все уже достаточно погружены в тот факт, что, начиная с этого 2017 года, вступили в силу многочисленные изменения в законодательство в долевым строительстве, направленные во многом на повышение ответственности в строительной отрасли и определяющие новые, возможно, более жесткие требования к застройщику. Безусловно, в первую очередь, автор этих изменений стремится обезопасить дольщиков, снизить их риски и найти эффективные инструменты борьбы с проблемными объектами долгостроя. В то же время, сконцентрировавшись на интересах дольщиков, ни в коем случае нельзя упускать из виду и нельзя не учитывать проблематику и защиту прав самих застройщиков; надо не превратить законодательный процесс в долевым строительстве, что называется, в «(...)», то есть изложение неясно, последствия еще более неясные... и в итоге не создать серьезные риски, увеличение количества стоимости квадратных метров, которые так или иначе прямо отразятся на тех же самых дольщиках. В целом законодательные изменения привели к тому, что деятельность застройщиков начинает все более и более походить на деятельность некой кредитной организации. Действительно, застройщик привлекает деньги дольщиков подобно тому, как банк принимает средства вкладчиков, с той разницей, что застройщик размещает привлеченные средства не в банковских продуктах, а в подрядах, и на выходе у него остается или не остается некое положительное сальдо между данными поступлениями и издержками, связанными с выполнением подрядных работ. Таким образом, регулирование отношений с контрагентами, ответственность за соблюдение сроков и качества работ приобретает особый акцент в разрезе новых веяний в законодательстве в этой области. Суд третейского разбирательства, арбитража, на сегодняшний день малоизвестен, малоизучен широкому кругу застройщиков, но в то же время на сегодняшний день это один из наиболее эффективных инструментов для разрешения хозяйственных споров,



возникающих в строительной отрасли в целом, равно как и все взаимоотношения, обусловленные институтом саморегулирования.

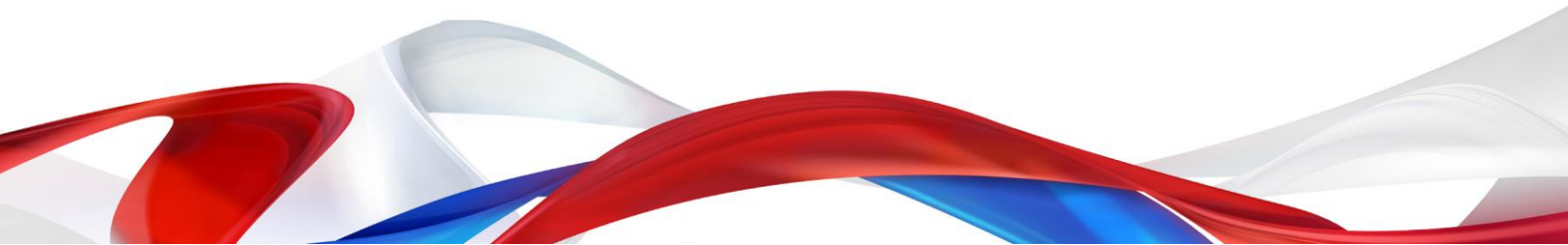
Рассматривая вектор развития третейского разбирательства, необходимо учитывать не только действующие нормы права, но и те законодательные новеллы, заложенные в проводимой ими реформе третейского разбирательства, которые уже частично вступили в силу и действуют в переходный период. Уверен, не только Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, не только Национальное объединение строителей, Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства, абсолютно все участники рынка, участники профессионального сообщества – все заинтересованы в развитии такого правового института в строительной отрасли, который позволил бы профессионально, быстро и эффективно разрешать спор, возникающие между участниками данной сферы деятельности.


Следуя парадигме, направленной на создание оптимальных условий для разрешения споров с использованием процедуры третейского разбирательства в строительной сфере, а также в целях повышения качества и прозрачности требований таких споров, был создан третейский суд НОСТРОЯ, учреждение, правопреемником которого решением совета НОСТРОЯ на основании концепции развития Национального объединения строителей стало постоянно действующее арбитражное учреждение – Центр разрешения споров в строительной отрасли, ПДАУ ЦРСО. Данное арбитражное учреждение призвано объединить третейские суды, ориентированные на защиту правовых интересов профессионального сообщества именно в строительном сообществе.

Обращаясь в третейский суд, один из общепризнанных современных правомочных способов разрешения гражданско-правовых споров, по сути своей, третейский суд весомая альтернатива Государственному суду, где отстаивать свою позицию в споре с недобросовестным соперником нередко является сложной задачей. Особенно если учитывать, что соперник достаточно часто задачей перед собой ставит не прийти к конечному разрешению спора, а затянуть его как можно дольше, дабы максимально обезопасить себя от прямых материальных потерь.

Споры в третейском суде рассматриваются на основе принципов законности, независимости, беспристрастности третейских арбитров в состязательности, конфиденциальности процесса. Заседание, в отличие от открытых заседаний государственных судов, проводится в закрытом режиме. То есть фактически здесь мы переходим к тем преимуществам, которые застройщик может открыть вот в этом для себя, может быть, новом направлении защиты своих законных прав и интересов.

Деятельность третейских судов основывается на принципе неразглашения арбитрами сведений, ставших известными им в ходе третейского разбирательства, в то время как Государственный суд, как вы знаете, проводится открыто и трактуется достаточно вольно всеми сторонами, включая третьи стороны, присутствующие на рассмотрении данных споров. Каждой стороне в третейском суде представлены равные возможности для изложения своей позиции, защиты своих прав и законных интересов. Но при этом





процедура третейского разбирательства в значительной степени упрощена, существует возможность, во-первых, заочного рассмотрения дела, существует более гибкий, чем в Государственном суде, порядок проведения экспертизы, сбора доказательств, в том числе и возможность определять в третейском соглашении порядок и условия проведения экспертизы. Бесспорным преимуществом третейского суда перед арбитражным является значительное сокращение сроков рассмотрения дела, максимальные в том числе по сравнению с Государственным судом сроки уведомления сторон в направлении документов и иных материалов к разрешению споров.

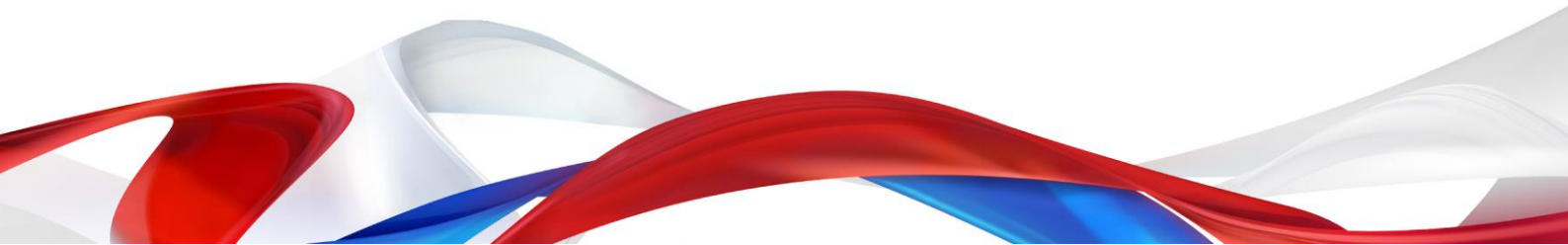
То есть в тех случаях, когда необходимо оперативно принять решение в части сохранения со стороны ответчика возможности расплатиться по своим обязательствам третейский суд гораздо больше дает возможности истцу получить свои издержки в полном объеме.


Необходимо учитывать, что полномочия третейского суда не граничат с территорией регионов, в котором он расположен. Также следует отметить и то, что Государственный суд на основании выдачи исполнительных листов, на принудительное исполнение решения третейского суда воздерживается от переоценки фактических обстоятельств дел, установленных третейским судом. Само по себе решение третейского суда не может быть предметом судебного разбирательства в Государственном суде. Также Государственному суду не представлено право изменить решение третейского суда, вынести новое решение, прекратить производство по делу или оставить без рассмотрения, а также требует от лица предоставления дополнительных документов. То есть, по сути, ГПК, АПК достаточно четко очерчивают то поле, те правовые основания, по которым решение может быть отменено, и уверяю вас, это дает серьезное преимущество по сравнению с Государственным судом.

Решение третейского суда обязательно для сторон наравне с решением государственных судов и приводится в исполнение через процедуру получения и предъявления ответчику исполнительного листа. Решение третейского суда окончательно без затягивания спора и дальнейшего длительного многократного обжалования. То есть в данном случае истец в состоянии обойти процедуры кассации, в состоянии обойти намеренные затягивания ответчиком споров с целью ухода от материальной ответственности.

К важным преимуществам рассмотрения споров в третейском суде, безусловно, нужно отнести полное взыскание судебных издержек с проигравшей стороны, в том числе расходы по оплате услуг представителя в пользу выигравшей стороны, а также иные расходы, связанные с третейским законодательством. Действительно, расходы в отличие от имеющей место тенденции в государственных судах, взыскиваются... государственных судов в адекватном, а не заниженном размере и полностью соответствуют современным экономическим реалиям, фактически мизерным расходам. То есть если речь идет о том, что истец намерен в полном объеме возместить свои расходы, свои потери, то шансов у него, безусловно, больше, задействуя третейское разбирательство.

Принципы третейского разбирательства позволяют добиться полного взыскания установленных договорных санкций со стороны, нарушившей обязательства. Кроме того, существует возможность получить дополнительное решение и разъяснение в случае, если





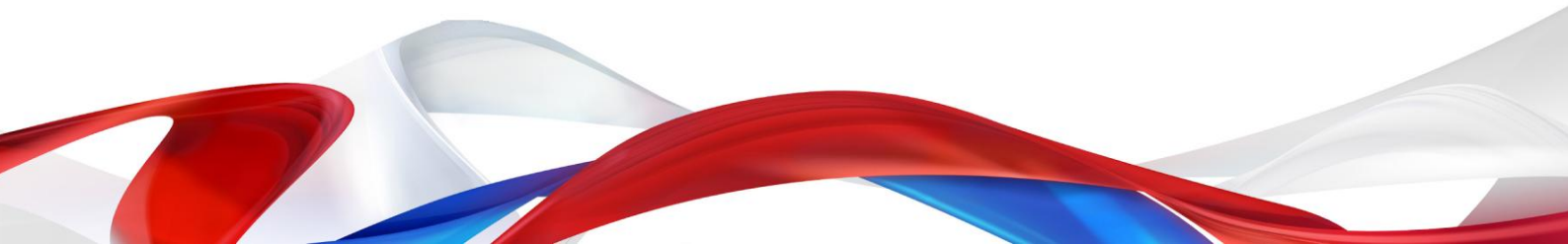
часть требований стороны третейского разбирательства не нашла отражение в решении третейского суда. Правопреемник третейского суда НОСТРОЙ, Постоянно действующее арбитражное учреждение «Центр разрешения споров в строительной отрасли» на сегодняшний день имеет готовый, сложившийся аппарат с эффективным практическим опытом работы. Действительно, квалификация арбитров третейских судов, как это ни парадоксально, зачастую выше квалификации коллег Государственного суда. И, безусловно, заточенность на определенную сферу, на определенную отрасль и погружение в профессиональную специфику, в профессиональные нюансы третейским арбитрам более свойственно.

Постоянно действующее арбитражное учреждение представляет собой на сегодняшний день работающую структуру, которая обеспечивает сбалансированный механизм регистрирования третейского разбирательства. В том числе, ну вы знаете, что помимо изменений в законодательной базе, связанной с долевым строительством, параллельным ходом идет третейская реформа. И вот в этой связи нами разработана достаточно актуальная нормативная база, оптимизированно... третейскую реформу, и сложился на сегодняшний день уже эффективно работающий, приносящий плоды правосудия состав высококвалифицированных арбитров, ответственных секретарей, экспертов и докладчиков.


Для обеспечения высокоавторитетных арбитражных учреждений нами было получено согласие на включение в рекомендованный список арбитров со стороны высокопрофессиональных юристов, обладающих колоссальным опытом участия в процедурах третейского разбирательства именно по разрешению споров в области строительства, проектирования, страхования ответственности, производства и оказании услуг. По сути, удалось заручиться согласием на участие в работе от наиболее авторитетных арбитров и правоведов, в число которых входят преподаватели передовых российских вузов – МГУ имени Ломоносова, Всероссийской академии внешней торговли и так далее. В определенный список арбитров входят международные арбитры МКАС и МАК, комментаторы российских законов, кандидаты и доктора юридических наук с значительным практическим опытом по рассмотрению споров в строительной отрасли и саморегулировании.

В то же время Постоянно действующее арбитражное учреждение конструктивно взаимодействует в том числе в части методологии с другими ведущими, наиболее значимыми третейскими судами. В настоящий момент практически все третейские суды, принявшие решение продолжить свою профессиональную деятельность, проходят процедуру прохождения совета при Минюсте Российской Федерации. Процедура эта очень непростая, сложная, болезненная во многом, и поэтому в этом направлении, в этом векторе взаимодействие и поддержка коллег весьма немаловажны.

Независимое разрешение споров в контексте нового закона предлагает разрешение споров арбитрами по правилам арбитража при Постоянно действующем арбитражном учреждении при условии, что ни арбитры, ни само такое учреждение никак не аффилированы с участниками разрешаемых споров. Одним из основных векторов







третейской реформы является именно тот момент, что возникла насущная необходимость приведения третейских судов в состояние неаффилированности с так называемым заказчиком правосудия. Вы знаете, о чем идет речь, речь идет о карманах в третейских судах, которые, к сожалению, действуют во многом по прямой указке создавшей их организации. В данном случае совершенно справедливым будет создание арбитражных учреждений, никаким образом не аффилированных, не привязанных к крупным отраслевым заказчикам, к крупным компаниям.

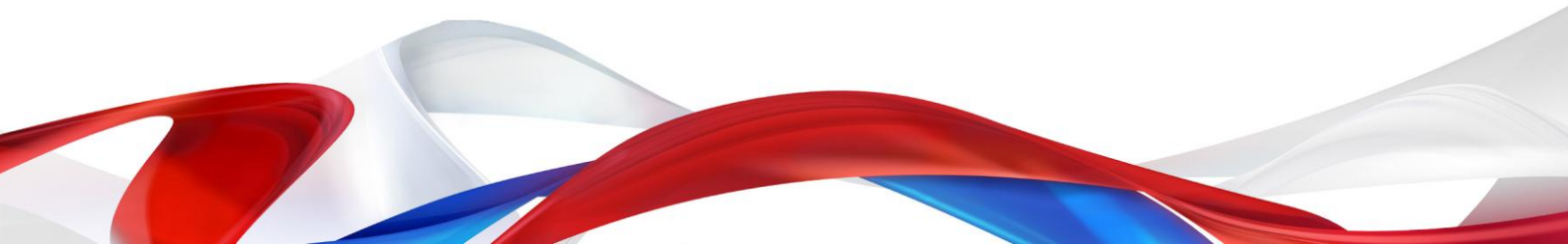
Согласно действующим нормам права, сложившихся в правоприменительной практике, деятельность арбитражного учреждения базируется на принципах: независимость, беспристрастность третейских арбитров, рассмотрение споров в соответствии с требованиями закона о нормативных правовых актах, с учетом специфики, передаваемых на разрешение споров, конфиденциальность третейского разбирательства и содействие третейским арбитром достижению сторонами соглашения о мирном урегулировании споров и соблюдению баланса их экономических интересов.

В этой связи, наверно, имеет смысл подчеркнуть, что если Государственный суд, на мой взгляд, не ставит приоритетом задачу подписания сторонами мирового соглашения, то, безусловно, деятельность третейского суда должна быть на это направлена. И статистика показывает, что процент заключения мировых соглашений в третейских судах значительно выше, чем в государственных судах, притом что обе стороны находят для себя решение удовлетворительным.

Рассмотрение споров в арбитражном учреждении по сравнению с Государственными судами является более эффективным и оправданным способом защиты и восстановления нарушенных прав в применении законных интересов участников профессионального сообщества. В арбитражное учреждение по соглашению сторон может быть передан практически любой спор, вытекающий из гражданско-правовых отношений, в том числе из договоров подряда, поставки, купли-продажи, страхования, аренды, за исключения споров, отнесенных к федеральной юрисдикции государства, то есть так называемый спор с публично-правовым элементом.

Таким образом, процедура третейского разбирательства охватывает практически весь спектр деятельности профессионального строительного сообщества и, безусловно, должна способствовать некой положительной динамике разрешения споров и их систематизации. Включение застройщиками третейского арбитражного соглашения в договоры своих организаций, несомненно, будет в значительной степени способствовать сокращению рисков при заключении недобросовестных отношений со стороны контрагентов. Использование инструментов третейского правосудия позволит превентивно дисциплинировать поставщиков-подрядчиков, а также полностью в кратчайшие сроки компенсировать понесенный ущерб за счет правонарушителей.

Вот в этом смысле консолидация усилий всех структур, объединяющих, регулирующих деятельность участников профессионального сообщества позволит создать на базе работы Постоянно действующего арбитражного учреждения эффективный механизм по профессиональному разрешению хозяйственных споров в строительной отрасли и



позволит добиться укрепления авторитета и стать эффективным регулятором хозяйственных отношений участников института саморегулирования, строительства и проектирования. У меня все.

МОДЕРАТОР:

– Спасибо, Николай Владимирович. Вот я думаю, что для понимания проблемы, поскольку тема была заявлена как повышение эффективности правовой защиты застройщиков через возможности третейского судопроизводства, хотелось бы понять, сейчас застройщики пользуются третейским судопроизводством? Если пользуются, то в каком объеме, если не пользуются, то почему?

СМИРНОВ Н.В.:

– Безусловно, пользуются, и, я считаю, что они достаточно мобильны в силу того, что этот процесс не систематизирован. Но пользуются, как я уже говорил, назовем это в рамках современной терминологии, наиболее продвинутые застройщики, то есть те застройщики, где правовые аспекты наиболее глубоко изучены, которые имеют возможность сравнения процедур третейского разбирательства и государственных судов. Да, конечно, пользуются. Другое дело, что это не носит системного характера, к сожалению, массового системного характера, что позволило бы систематизировать хозяйственные споры, упорядочить и, естественно, их существенно сократить.


МОДЕРАТОР:

– Спасибо. Ну вот о возможностях третейского суда НОСТРОЯ, я думаю, нам сейчас расскажет Виктор Васильевич Прядеин уже более конкретно.

ПРЯДЕИН В. В.:

– Я очень коротко. Третейский суд Национального объединения строителей на текущий момент, ну много сказать не получится, потому что эта структура она была создана, по моему, в конце 2014 года, но при этом активной деятельности до сих пор не вела, то есть ни одного дела рассмотрено не было, при всем при том, что у многих при саморегулируемых организациях существуют до сих пор свои суды. Вот мы знаем, наиболее активно работает третейский суд сегодня при СРО «Энергострой». Эта саморегулируемая организация объединила в себе подрядчиков, которые работают в сфере электроэнергетики, и была сформирована после того, как проходила реформа РАО ЕС России.

И второй там такой суд, крупный достаточно, при саморегулируемой организации от «Энергострой», есть еще ряд третейских судов при саморегулируемых организациях, и, по большому счету, у Национального объединения был свой третейский суд, и у СРО были свои третейские суды. И реформа в третейском судопроизводстве, которая имеет место сейчас, как раз она направлена на то, чтоб этот процесс был упорядочен. В Градостроительный кодекс с изменениями, которые были приняты 372-м федеральным



законом, летом 2016 года была добавлена норма, что Национальные объединения саморегулируемых организаций в области строительства, проектирования – это НОСТРОЙ, НОПРИЗ – могут свои третейские суды создавать и на них рассматривать вопросы, связанные в том числе по взаимоотношениям между СРО и национальными объединениями, между СРО и их членами.

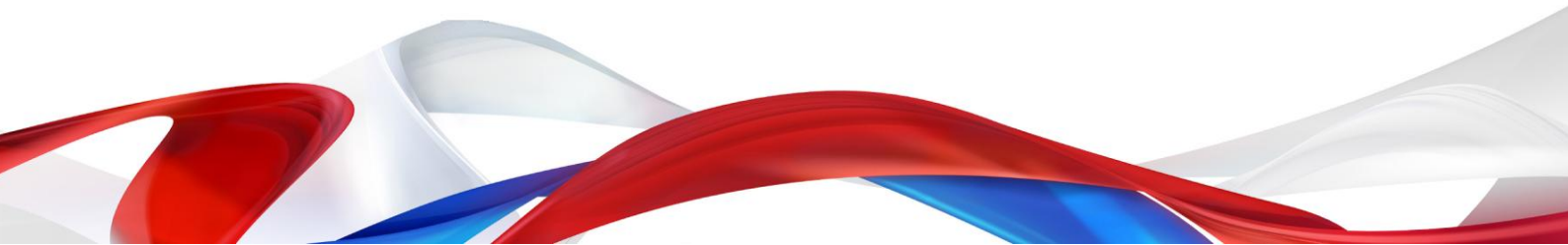
Вот вы задавали вопрос, как сегодня застройщики пользуются третейскими судами, вот по нашей информации, в основном застройщики ходят в третейский суд тогда, когда надо с подрядчиками разбираться, даже подрядчики скорее ходят в суд, когда надо заказчикам какую-то норму узаконить. Причем это все больше связано с государственным заказом, потому что часто госзаказчик он определенные имеет ограничения в тех решениях, которые он может принять по тем или иным вопросам, возникающим при подрядном строительстве за деньги от бюджетов различных уровней, то есть определенные технические решения, определенные сметные решения. Он просто не может своим внутренним документом узаконить, и для этого надо ему идти в суд. Почему, потому что когда придет прокурорская проверка или какая-то другая проверка и его спросят: «А почему ты, конкретный руководитель конкретного заказчика государственного или того, кто использовал государственные деньги, вот такое решение принял, например, в пользу подрядчика?»... вот так они обычно эти вопросы формулируют, проверяющие органы... или: «а какой твой личный интерес был в том, что ты принял именно такое решение?», и всегда как бы здесь у нас не презумпция невиновности, а презумпция виновности. Поэтому часто, чтобы такие решения, скажем так, узаконить, упорядочить, сами подрядчики инициируют такие разбирательства в третейских судах с заказчиками.

Это, в общем-то, практика, мне так кажется, основного использования, которая вот на текущий момент была, и мы все-таки хотим, чтобы работа третейских судов от механизма узаконивания тех или иных решений подрядчиков и заказчиков перешла в плоскость, действительно, установления истины и разрешения споров среди других субъектов.

В том числе вот мы сейчас столкнулись с большим количеством жалоб, которые поступают от членов саморегулируемых организаций на свои СРО. Это следствие – реформа, когда, по мнению строителей, их незаконно исключили, когда, по мнению строителей, были, например, приняты решения, опять же противоречащие каким-то документам внутренним саморегулируемых организаций о предоставлении дополнительных сведений, при направлении уведомления о переходе строителей из СРО, где они сейчас состоят, в региональную СРО по требованию того же 372-го федерального закона, ряд других нарушений, когда деньги не перечисляются компенсационным фондом. Сегодня все идет в суд, в наш обычный гражданский суд. Но практика рассмотрения этих споров в судах она достаточно продолжительна по времени, и вот только сегодня мы имеем 125, по-моему, дел, где НОСТРОЙ заявлен только третьей стороной.

**МОДЕРАТОР:**

– Так почему они не идут сразу в ваш третейский суд?



ПРЯДЕИН В.В.:


– Ну вот как раз мы для того наш третейский суд и реанимировали, это, в общем-то, деятельность, которая только-только завершилась. Конечно же, одной из задач ближайших месяцев нашей работы является получение аккредитации этим судом, которая требуется сейчас по закону для того, чтобы он мог продолжать свою деятельность, и переход, уже вовлечение в эти суды разных вопросов по разбирательству между СРО и их членами, а также между СРО и «Национальным объединением строителей».

Конечно, чтобы прийти в третейский суд, нужно согласие обеих сторон. Потому что если одна из них не согласна, то тогда тут привод осуществить невозможно. Но мы понимаем, что со временем сознательность и ответственность и саморегулируемых организаций, и строительных компаний будет повышаться и расти. И надеемся, что этот механизм будет использоваться как такой цивилизованный способ разрешения споров. К сожалению, пока споры касаются примерно такой риторики, когда одного обижают хулиганы и что-то у него отнимают, и вот он просто просит защиту у государства и поэтому идет в суды общей юрисдикции, гражданские суды. В последнее время строители начали все чаще и чаще жалобы подавать на саморегулируемые организации в органы прокуратуры и в органы внутренних дел, как бы усматривая в этих действиях намеренное лишение строителей средств. В общем-то такая же ситуация, я думаю, и на рынке долевого участия в строительстве, когда застройщик взаимодействует с дольщиком, они по разные стороны баррикад находятся, с одной стороны. С другой стороны, чем дальше мы с вами движемся, тем более цивилизованные формы это взаимодействие принимает. И требования №214 Федерального закона все-таки больше направлены на защиту прав дольщиков. Поэтому третейское судопроизводство здесь, мы думаем, скоро станет также одним из инструментов цивилизованного разрешения споров в интересах всех сторон, участников этого процесса.

Вот основные моменты, которые я хотел сказать. Мы надеемся, что пример третейского суда «Национального объединения строителей» послужит здесь по этим направлениям, которые я обозначил, таким опытом пионерным, позитивным. И все, что мы сейчас делаем, на это направлено. Если есть какие-то предложения, идеи, дополнения в зале, коллеги, мы готовы их воспринять, взять на карандаш.

СМИРНОВ Н.В.:

– В качестве ремарки к реплике Виктора Васильевича добавлю, что еще одной из причин, по которой стороны не бегут прямо так сразу в третейский суд, является темпоральная причина. То есть, в отличие от государственного суда, импульсивное обращение в третейский суд невозможно в принципе по определению. Для этого необходимо сторонам предварительно заключить соглашение о том, что спор будет рассматриваться в таком-то третейском суде. В принципе мы к этому только идем. На самом деле, начиная какое-либо конструктивное сотрудничество, пока еще в нашем обществе не укоренилась мысль, что нужно заранее как-то обезопасить себя от возможных конфликтов. То есть никто же не



стремится сразу приходить в суд. А давайте сразу пропишем третейскую оговорку? Автоматически пишется, что в государственном суде по месту нахождения ответчика. Поэтому тоже должен пройти какой-то момент времени и, безусловно, должна быть систематизация. Вы спрашивали, какие чаще обращаются? Чаще обращаются крупные компании уже в силу того, что их споры носят систематический характер. Поэтому, упреждая вот эти конфликты, заранее вносится третейская оговорка. Поймите, для того чтобы состоялось решение третейского суда, должна быть сначала заключена третейская оговорка, дальше должно пройти какое-то время, должен возникнуть конфликт. Договор же по какому-то объекту делается, и спор возникает только в том случае, если одна из сторон что-то не выполнила. И только после этого, после претензионного периода, после переписок долгих возникает момент рассмотрения в третейском суде. Вот так импульсивно – меня сегодня обидели, я пошел подал заявление в третейский суд – это, к сожалению, невозможно. А может быть, и к счастью, наоборот.

МОДЕРАТОР:

– Означает ли, что третейский суд НОСТРОЙ будет, скажем так, специализироваться только на спорах в области саморегулирования или туда могут прийти все: дольщики обиженные, застройщики обиженные, заказчики обиженные?

СМИРНОВ Н.В.:

– Мы позиционируем третейский суд НОСТРОЙ как третейский суд строительной отрасли в целом, включая абсолютно все проявления, все нюансы, которые так или иначе связаны с профессиональным сообществом.

МОДЕРАТОР:

– Тогда первое пожелание, наверное, как от журналиста строительной отрасли вывести третейский суд НОСТРОЙ из очень глубокого подполья. Дать пароли, явки.

СМИРНОВ Н.В.:

– Учитывая, что, по сути, второе рождение состоялось только в этом году...

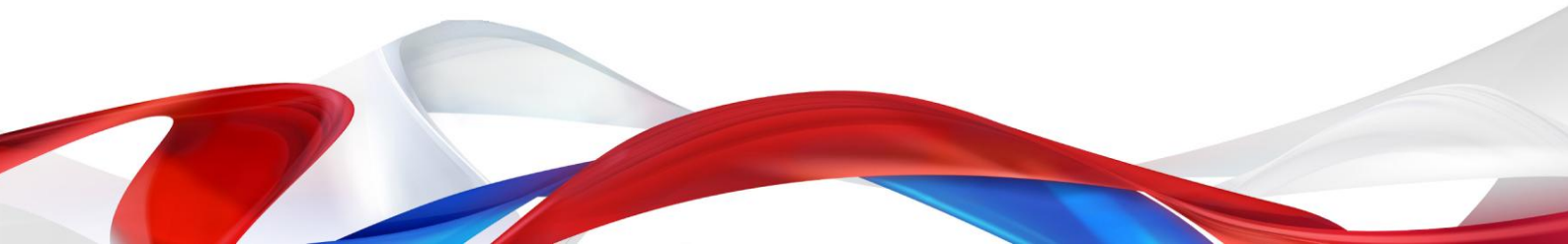
ПРЯДЕИН В.В.:

– Будем этим заниматься.

МОДЕРАТОР:

– Коллега, вы хотели задать вопрос по третейскому судопроизводству.

– *В вашем докладе и в вашей презентации здесь интересная такая есть пометка, что ли, что профессиональный состав включает арбитров, ответственных секретарей и так далее, преподавателей МГУ и так далее. А куда делся у вас МГСУ, профильный вуз, в котором как раз все вопросы именно строительной отрасли?*



СМИРНОВ Н. В.:

– Все очень просто на самом деле. Во-первых, я исхожу из фактически действующего организованного списка арбитров. Если у нас в настоящий момент там нет арбитра из МГСУ, зачем же я буду его упоминать. Так сложилось, что основные правovedы в среде наших арбитров сосредоточились в тех вузах, которые я озвучивал.

*– В том-то и дело, что у нас юристы-то есть во всех вузах, которые здесь поименованы, в том числе и в МГУ, а там есть конкретные, предметные, специфические и юристы, и правovedы с точки зрения строительной отрасли. Просто-напросто изначально, как говорится, не понижайте свой статус. Надо повышать его за счет высококвалифицированных специалистов.*

СМИРНОВ Н. В.:

– Абсолютно не соглашусь. Арбитры, которые судят в нашем суде, имеют 30-летний опыт рассмотрения строительных споров в том числе международных: в Стокгольме, в Лондоне, в Милане. Это люди, которые действительно понимают и право, и строительство. На мой взгляд, проработав 7 лет в саморегулировании, именно в саморегулировании в строительстве (до третейского суда я работал в саморегулировании в строительстве), я считаю наиболее узкой и сложной стороной превалирование строительства над правовым аспектом. В саморегулируемых организациях практически не осталось сильных, толковых юристов. А желание принимать поправки осталось, что мы и видим.

ПРЯДЕИН В. В.:

– Мы вообще с МГСУ сотрудничаем достаточно тесно по многим направлениям, по профобразованию, по техническому регулированию и нормированию в строительной отрасли. Если вы нам предложите сейчас и по этому направлению поработать, мы будем только рады, мы не отказываемся.

*– Потому что, наоборот, и ведется судебная экспертиза, судебная строительно-техническая экспертиза.*

СМИРНОВ Н. В.:

– Так они широко привлекаются. Не-не-не, боже упаси.

*– А если привлекаются, то чего ж о них не говорится?*

СМИРНОВ Н. В.:

– Они привлекаются в качестве арбитров, в качестве экспертов.

– Я к чему это говорю, потому что иногда чисто по техническим вопросам мы сталкиваемся с юристами, когда идет большой Круглый стол, чего-либо обсуждаем. И получается, что когда мы говорим о технических аспектах, то у наших юристов возникает: да вообще давайте уберем это все, оставим только два, три, четыре, пять, шесть, семь, восемь вместо 250 показателей, которые необходимо обсуждать. Правильно вы сейчас сказали абсолютно, что возникают споры-то между подрядчиками в основном, чистыми строителями, и всеми остальными девелоперами, инвесторами и прочими группами. Здесь вы привлекаете ребят?

СМИРНОВ Н. В.:

– Вы абсолютно правы. На самом деле в той части, где речь касается гражданско-правовых отношений, упор делается именно на этом. А у нас каждый второй, ну не каждый второй, может быть, я преувеличиваю несколько, но достаточно часто возникает вопрос проведения экспертизы и, естественно, для проведения подобного рода действий приглашаются специалисты как раз профильных вузов.

– В общем, не умаляйте МГСУ на всякий случай.

ПРЯДЕИН В.В.:

– Хорошо, хорошо.

МОДЕРАТОР:

– Уважаемые коллеги, у нас есть еще один выступающий.

– Можно задать вопрос? А подлежит ли решение третейского суда обжалованию в каком-то суде или это окончательно и беспелляционно?

СМИРНОВ Н.В.:

– Я об этом сказал. Это обжалованию не подлежит, если обе стороны в третейском соглашении это определили. А постольку, поскольку база третейского соглашения уже имеет готовый вид, то как раз истец, добросовестный истец, я имею в виду, он избегает всех этих ненужных ступеней обжалования, что это возможность напрямую максимально быстро получить. А то есть, знаете как, недобросовестный ответчик понимает, что он должен, и его задача затянуть процесс на полтора, два, три года и за это время вывести активы. И к тому времени, когда получается судебное решение, да, оно получается, вот бумажка, а взять-то нечего, кроме дырокола и двух стульев. И это существенная проблема. Третейский суд дает возможность вплоть до наложения обеспечительных мер.

– А сроки рассмотрения?

СМИРНОВ Н. В.:



– По сравнению с государственными они весьма, весьма и весьма.

ПРЯДЕИН В. В.:

– Там, получается, нет никаких инстанций обжалования, то есть решение если принято, оно сторонами принимается. И в этом смысл, конечно, соглашения.

СМИРНОВ Н. В.:

– Отзывы, уведомление сторон – все это достаточно оперативно, все это максимально быстро. На выходе мы полтора месяца и в общем готово.

МОДЕРАТОР:

– Это эффективность высокая, хорошая.

ПРЯДЕИН В. В.:

– Главное, согласие чтобы было у сторон, которые пришли туда.

– *И заключение самого первоначального соглашения.*

СМИРНОВ Н.В.:

– Конечно. Когда они заключают договор, у них возникает внутренних протестов, поэтому они охотно заключают.

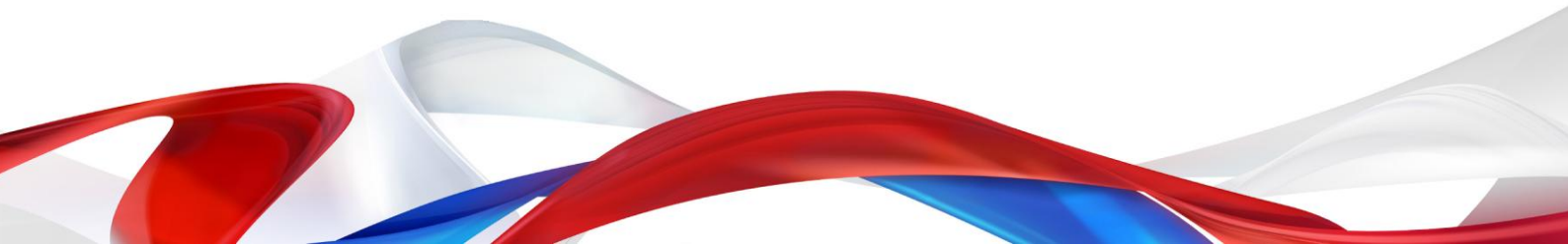
МОДЕРАТОР:

– Внутри договора должна быть третейская оговорка, в первоначальном договоре между подрядчиком и заказчиком. Коллеги, у нас еще один доклад в тему о медиации, о проблемах медиации. Олег Борисович Иванов, представитель Торгово-промышленной палаты Московской области.


ИВАНОВ О.Б.:

– Добрый день. Я председатель Коллегии медиаторов при Торгово-промышленной палате Московской области, руководитель Центра урегулирования социальных конфликтов. Мое выступление будет из двух частей состоять. Я сначала расскажу немного о медиации, достаточно новом институте в Российской Федерации. И вторая небольшая часть будет посвящена градостроительным конфликтам.

Что касается медиации. Федеральный закон о медиации был принят в 2010 году. С 1 января 2011 года он вступил в силу. Что же такое медиация и в чем ее схожесть с третейским судом и в чем отличие от третейского суда? Медиатор – посредник между сторонами. По большому счету и медиация, и третейское судопроизводство – это внесудебное урегулирование споров. И в этом смысле мы, конечно, коллеги с третейскими судьями, с третейским судом. В отличие от других судов и от третейского суда, медиатор не выносит никакого решения, он просто создает такую атмосферу, такую







обстановку, чтобы стороны смогли договориться сами. И если в судах общей юрисдикции, в арбитражных судах, и в третейских судах принцип все-таки это выигрыш – проигрыш, то есть есть сторона, которая победила, и сторона, которая проиграла, в медиации нет выигрышной стороны, нет проигрышной, стороны просто находят с участием медиатора какой-то компромиссное, консенсусное решение.

К сожалению, пока этот институт не очень развит в России. Хотя такие коллегии медиаторов созданы и при ТПП Российской Федерации, в Московской Торгово-промышленной палате, не так давно в нашей областной Торгово-промышленной палате создана. Я думаю, что перспективы есть. Дело в том, что по сравнению с 90-ми годами мы только бизнесменов научили вообще в суды обращаться. Мы все помним, как в 90-х годах решались конфликты, споры. Они пошли наконец-то в суды вместо того, чтобы по-другому разрешать. Теперь мы им говорим, может быть, и в суды нет необходимости идти, есть более простая, удобная, дешевая, быстрая процедура – либо третейский суд, либо медиация. Хотел бы об этом сказать и коллегам при необходимости пользоваться такими возможностями, которые Федеральный закон предоставляет.

И второе – градостроительный конфликт. Все мы знаем, на слуху и в Москве, и в ближнем Подмосковье, об определенных конфликтах при строительстве в том числе и жилья. «Мортонград» небезызвестный, точечная застройка в ряде районов Москвы. И почему это вообще все происходит? Дело в том, что само по себе строительство это довольно конфликтная тема. Любое изменение вызывает определенные конфликты. Даже мы сами когда изменяемся, мы изменяемся через конфликт. То есть человек развивается, когда выходит из зоны комфорта. Только в этом случае он сам может развиваться, когда ему не очень удобно, когда его действительно вытаскивают. Так и строительство тоже. Это какое-то изменение привычной среды обитания. Далеко не каждый местный житель, который живет на этой территории, готов смириться с изменением привычной среды обитания.

К сожалению, застройщик за эти годы прекрасно научился работать с властью. Не буду дальше говорить, как он научился работать с властью. Он прекрасно умеет использовать пиар. Но с институтами гражданского общества, с инициативными группами, с лидерами общественного мнения работать не умеет. Как считает застройщик: вот мы получили все необходимые документы – право на собственность, право на аренду, разрешение на строительство и т.д. – все, что дальше, это вообще не наша проблема, это проблема власти. Но власть, по большому счету, тоже не умеет решать конфликт, если он возникает. В лучшем случае это опять же какие-то пиар-механизмы. Публичные слушания вызывают, скорее, изжогу и очень часто провоцируют этот конфликт. В том виде публичные слушания, в котором сейчас существуют, их нужно как-то менять либо вообще отменять. В принципе, московское правительство об этом думает, публичные слушания как реальное такое действие, наверно, идет в прошлое и будут некие электронные площадки, где будут обсуждаться эти проблемы.

МОДЕРАТОР:



– Может, вообще москвичей из Москвы выселить, чтоб не мешали строить.

ИВАНОВ О. Б.:

– Да, очень хорошо. Кстати, новая Москва. Я как конфликтолог прогнозирую большое количество конфликтов, связанных со стройкой новой Москвы. Дело в том, что люди уезжали из Москвы, покупали свои дома, хотели уехать из города, сейчас город придет к ним ближе. Соответственно, с ними же никто не согласовывает, их же никто не слышит. Когда рядом с ними будут возводиться многоэтажные дома, я уверен, что проблемы, мягко говоря, возникнут. Я думаю, что и самим застройщикам, и тем более власти нужно понимать, что конфликт сам по себе это ни плохо и ни хорошо, конфликт – это вид социального взаимодействия, мы без конфликтов обойтись не можем. Другое дело, что нам всем нужно научиться разрешать эти конфликты адекватными способами – с помощью медиации, переговоров, с помощью каких-то независимых источников. Большое спасибо.

МОДЕРАТОР:

– Коллеги, есть какие-то вопросы, реплики?

СМИРНОВ Н. В.:

– У нас поступил вопрос по поводу госконтрактов. Прозвучал момент по поводу того, что третейская оговорка ограничивалась госконтрактов. Он действительно имеет место быть на сегодняшний день. Но следует разграничивать Федеральный закон 223 и Федеральный закон 44. Опять же, ход третейской реформы направлен на то, что как раз снять эти ограничения, и я вам скажу, что в этом направлении идет серьезнейшая разработка. Скажу, что в моем понимании я не вижу ограничений и для применения этой оговорки в Федеральном законе 44. Сложность только в одном плане – каким образом государственные учреждения будут выбирать третейский суд? То есть только в этом затруднение. В принципе, во всем остальном никакая правовая норма здесь нарушена быть не может. То есть как только этот момент будет систематизирован, упорядочен, аргументирован, я думаю, что отпадет и проблематика применения, не применения, оспаривания третейской оговорки и т.д. Кроме того, никто не снимал возможность волеизъявления стороны, присоединившейся к договору, о применении третейской оговорки. Очень часто бывает наоборот, когда сторона, присоединившаяся к договору, выступает не ответчиком, а истцом. Например, на нашей практике она где-то 50 на 50, мы рассматриваем в третейском суде Энергостроя, рассматриваем третейской оговорки по договорам Россетей. Я вам скажу, что там нет доминирования одной из сторон, подрядчика или заказчика, они друг друга стоят на самом деле. Поэтому мы рассматриваем примерно в равной пропорции. Хотя, если подходить к этому моменту, то да, конечно, можно все споры хозяйственные по одному направлению примерно свести к тому, что-либо одна сторона заплатила деньги, и ей не выполнили то, за что деньги

заплачены, либо наоборот, сторона все построила, все сделала, а денег ей никто платить, оказывается, и не собирался. Вот два основных основания для возникновения спора.

**МОДЕРАТОР:**

– А не будет ли такой ситуации, которую вполне можно прогнозировать, что как только в госконтрактах появляется третейская оговорка, государство создает свой третейский суд и направляет всех туда.

**СМИРНОВ Н. В.:**


– На самом деле мы этот... уже вовсю и государственными судами, до сих пор это никого почему-то не пугало. Вы же идете в тот государственный суд, который по месту локации, и никого это не смущало. Но речь как раз именно в том, что третейский суд он априори не может быть подчинен государству и так далее. Я говорю, в этом и есть проблематика, что пока не выработаны механизмы определения третейского суда. То есть на каком основании государство в свой контракт включит именно вот этот третейский суд, а не вот этот. Как только этот момент удастся нашим правоведам разрешить... Я считаю, что потенциал (...) как третейское разбирательство оно несравнимо, несопоставимо выше с государственными судами. Может быть, не случайно поэтому вот на моей практике государственные арбитры стали гораздо лояльнее относиться к решениям третейских судов, уже хотя бы в силу того, что они потенциально видят себя в качестве потенциальных арбитров.

**МОДЕРАТОР:**

– Виктор Васильевич, вот прозвучало в докладе Николая Владимировича, что это будет постоянно действующий орган третейский суд НОСТРОЙ. Как вы себе чисто физически видите работу постоянно действующего третейского суда при НОСТРОЙ? Это будет дирекция, сидеть люди, получать документы, отвечать на телефонные звонки. Потому что первый вопрос будет, хорошо, в НОСТРОЙ создан третейский суд. Куда идти?

**ПРЯДЕИН В. В.:**

– Смотрите, сегодня информация об этом суде есть на нашем сайте, мы дополнительно проведем по итогам вашего замечания информационную работу, Николай Владимирович – председатель президиума Третейского суда (...) национального объединения строителей. В офисе, где мы находимся, есть отдельный кабинет, где коллеги располагаются сейчас, рассмотрение мы планируем в том же зале, где заседания советов проходит НОСТРОЙ. Пока локация у нас единая общая, но это не означает, что мы всю жизнь так и будем, как говорится, друг на друге сидеть. Потому что когда этот суд реанимировали, был серьезный вопрос, такая развилка – нам нужен независимый суд или нам нужен суд, который можно в любой момент подкрутить? Что я имею в виду? Вот сегодня решение о назначении председателя, выбор состава, судей и т.д., до настоящего момента принималось советом. Соответственно, сегодня один президент, через четыре,



пять, десять лет другой президент появится, возможно, команда сменится и концепция, подход к суду может поменяться. И какой же это независимый суд, если каждый раз председатель суда или руководитель президиума суда испытывает давление, что его могут в любой момент снять, причем простым решением совета, который собирается... за две недели можно запросто собрать совет и такое решение принять. Поэтому когда обсуждали перспективу третейского суда НОСТРОЙ, говоря о том, что он должен быть все-таки не при НОСТРОЙ, а в целом для строительной отрасли таким современным инструментом разрешения споров и конфликтов, приняло решение руководство Национального объединения строителей, президент (...) дал такую установку, чтобы суд все-таки постепенно становился независимым. Поэтому мы так сейчас оформили все документы, что со временем председателя суда совет НОСТРОЙ уже поменять не сможет. И чтобы это произошло, открутить назад будет очень трудно. Я думаю, я надеюсь на то, что третейский суд у нас выйдет на орбиту, мы сейчас его запускаем, и начнет самостоятельно функционировать. И, может быть, со временем это будет... мы у них будем сидеть, а не они у нас. Поэтому такие у нас цели, и задачи, и перспективы все-таки независимость суда для нас это критерий объективности тех решений, которые он принимает.

СМИРНОВ Н. В.:

– Виктор Васильевич абсолютно прав, и со своей стороны, я только могу добавить, что мы сознательно не занимаемся информационной экспансией, не форсируем события, ровно в силу того, что существуют акценты более важные – в настоящий момент это прохождение совета при Минюсте. Крайне сложная процедура, она впервые проводится. На сегодняшний день три суда получили, три из пятисот, шестисот, которые есть. Критерии сырые совершенно, критерии не отобраны, очень много споров, конфликтов на этой почве. Известнейшие суды получили отказы. Сибирский третейский суд получил просто разворот и отказ.

МОДЕРАТОР:

– А почему?

СМИРНОВ Н. В.:

– А в том-то и дело, что на самом деле определенной степени открытости явно не хватает. Потому что за формулировкой специалиста Минюста за недостоверностью сведений может скрываться все что угодно, вплоть до того что отсутствие... он просмотрел какую-то справку, допустим, за... восемь лет назад такому-то арбитру, или смена фамилии, с девичьей... и т.д. И это уже может трактоваться... Нет единого подхода пока до сих пор, к сожалению.

– *Критериев не сделали четких.*

СМИРНОВ Н. В.:



– Абсолютно. Одним из них является репутационная составляющая, которую предлагается оценивать... как ее оценивать? Вот судья, может быть, высокопрофессионален, но в жизни такой неприятный, все его могут недолюбливать, а судья он потрясающий. Вот как сказать, какая у него репутация? Или, скажем, арбитр сменил третейский суд. Как вы думаете, дадут ему справку? Дадут, наверно, везде люди порядочные. Но, безусловно, будет затруднено. Есть ряд сложностей, от них никуда не денешься. И поэтому мы сейчас (00:46:00) сконцентрированы на этом прохождении совета, на прохождении этих моментов, чтоб не возникало предвзятого положения. Да, наверно, за эти три месяца можно было более массированно провести, более агрессивно какую-то информационную политику, но я думаю, что этого не стоит, тем более что заинтересованные стороны они (...) в русле всех этих тенденций.

На сегодняшний день абсолютно точно наметился некий вектор, когда те третейские суды, в том числе третейские суды при саморегулируемых организациях, которые высокопрофессиональны, которые хорошо знают специфику свою, но, к сожалению, недостаточно имеют ресурсов для прохождения вот этого самого совета, они присоединяются к нам, то есть мы начинаем взаимодействовать в плане такой же правопреемственности, мы сливаемся в единое, в общее арбитражное суждение. Потому что, консолидировав, синергизировав наши усилия, у нас очень хорошие шансы, для того чтоб эту нишу не просто побыстрее занять, а максимально эффективно занять, с максимальной пользой для сообщества.

– *Должна быть дистанционная структура, такая с центром...*

СМИРНОВ Н. В.:

– По сути, она и есть, у нас и сайт работает, и все работает, просто, поверьте, сейчас есть более важные задачи. Первая задача, мы сейчас объединяемся, вторая – пройти совет, третья – внедрение третейской оговорки, все должно быть постепенно, шаг за шагом.

– *Мы с вами солидарны.*

СМИРНОВ Н. В.:

– Спасибо.

МОДЕРАТОР:

– Коллеги, вопросы, пожалуйста.

– *Вопрос с госпошлиной. Какая госпошлина...*

СМИРНОВ Н. В.:

– Да, такой момент есть, (...) на третейские сборы, он дифференцирован в зависимости от категорий спора, от его финансовой составляющей. Чем выше объем (...), соответственно,

выше взнос. Действительно, имеет место некое увеличение затраты на третейский сбор по сравнению с... не на среднем, не на малом, а на больших этапах, там, где размер спора превышает миллиард, допустим, там уже существенная разница. Третейский суд дороже обходится по взносу, по сборам третейским. Но совершенно не корректно рассчитывать затрату исключительно из вот этой цифры внесенных денег. Потому что мы прекрасно понимаем, что даже в государственном суде чем выше, чем сложнее спор, тем более квалифицированные кадры приходится привлекать. Это затраты ровно те же самые, если не больше. Для того чтобы отбить миллиард в государственном суде, я очень сильно сомневаюсь, что вы отделаетесь одной госпошлиной, вот на практике. Что вы получите на выходе, если через пять лет постоянных судов вы получите решение у фирм, переставших существовать, я думаю, что решение вас не удовлетворит.

*– Я приведу вам пример того, чего нельзя вообще делать. У нас был спор по одному проекту, ни больше ни меньше как с Мосгортеплом, вернее с департаментом топливно-энергетических ресурсов. Затраты на суд, понятно, какие они по величине. Совершенно случайно, выясняя перспективные сметы, мы уточнили, что затраты на судебные издержки заложены в смету, в себестоимость продукции, на всякий случай. У них уже все хорошо. И, между прочим, знаете, какой процент, 20% себестоимости продукции, это пятая часть. Поэтому они как в шоколаде. Это опять же к вопросу о госпошлине и ценовых показателях, в индексации.*

*– Это же от сторон зависит. Если они условие договора не будут нарушать, то они...*

*– Вы даже об этом не знаете.*

СМИРНОВ Н. В.:

*– Если они будут нарушать условие договора...*


*– (...) должны понести, если я правильно поняла.*

*– Нет, они всегда будут нести.*

*– (...) постоянно у этой организации, недаром они заложили это все.*

СМИРНОВ Н. В.:

*– Опять же я говорил в выступлении о том, что действительно есть такая тенденция у государственного суда завывать все-таки возмещение потерь. Третейский суд на это не ориентирован, то есть то, какие вы реально понесли убытки, те убытки вы себе и вернете. В том числе представительские расходы, вплоть до отеля и билетов, потраченных на то что... вот многие говорят – как же вы будете арбитраживать споры из Владивостока. А как из Владивостока приезжают в Москву обычно, так же приезжают. Если это постоянное,*



как процесс, значит, оно того стоит. Если это разово, один раз слетать можно. Видел я, что люди из Сахалина прилетают гораздо чаще в Москву, и ничего, с большой пользой для общего дела.

– Если я правильно поняла, третейский суд находится только в Москве, и региональные организации должны приезжать сюда, чтобы спор решать.

СМИРНОВ Н. В.:

– У нас вообще есть возможность, поскольку третейский суд более гибкая структура...

– *В виде конференц-связи?*

СМИРНОВ Н. В.:

– У нас есть абсолютно все оборудование, заочное рассмотрение. В принципе, квалификации арбитров достаточны, для того чтоб на основании полученных материалов вынести квалифицированное решение.

МОДЕРАТОР:

– А если проигравшая сторона не захочет исполнить решение третейского суда?

СМИРНОВ Н. В.:

– Исполнительный лист обязателен. (...)

– *Там нет проигравшей, они должны на консенсус выйти.*

СМИРНОВ Н.В.:

– Исполнительный лист он точно так же выдается судом, все очень быстро. У каждого третейского суда есть свой скелет в шкафу, то есть количество дел, которые по тем или иным причинам не были (...), и какое количество, у нас, я скажу, минимальное за все время существования. И, по-моему, четыре у нас дела было с неполученными, а не с не выданными, поскольку сама сторона во взаимоотношении с ответчиком и не стали идти на следующую стадию обжалования.

– *Правильно я поняла, что решение Третейского суда не подлежит обжалованию?*

СМИРНОВ Н. В.:

– Само решение – нет. Оно подлежит отмене по ряду оснований, там же процедурные моменты.

– *То есть оно молниеносно, в день вынесения не вступает в силу?*

СМИРНОВ Н. В.:

– Оно вступает в силу сразу.

*– Вступает в силу, но подлежит отмене по тем или иным основаниям.*

СМИРНОВ Н. В.:

– Опять же, я с вами соглашусь, нужно и просветительскую, и методологическую работу проводить, безусловно, надо работать не просто выносить некое решение... Вот некоторые наши коллеги в этом вопросе более энергичные, и честь им и хвала. Безусловно, нужно разъяснительную работу вести в том числе в том плане, чтобы ответчик вам максимально быстро заплатил, вы ему отошлите письмо не просто с требованием исполнить, но с реквизитами, куда. У нас неоднократно случались ситуации, когда задержка была связана с тем, что ответчик просто не знал, куда перечислить деньги. Ну, естественно, не шибко торопился узнать. Пока его за руку не приведут, особой энергии он не проявлял.

*– А как давно организовался данный Третейский суд?*

ПРЯДЕИН В. В.:

– Организовался он давно, в 2014 году, только вот эту перезагрузку мы провели в конце 2016 – в начале 2017 года. Мы сейчас ведем работу, направленную на получение аккредитации при Минюсте.

СМИРНОВ Н. В.:

– в 2010 году, и вот за семь лет к тысяче рассмотренных дел приближаемся. За семь лет общий объем рассмотренных дел порядка восьми миллиардов рублей.

*– А если по всей России все иски будут писать к вам, проблем в рассмотрении не будет, да?*

СМИРНОВ Н. В.:

– Проблем не будет, арбитры все квалифицированные.

МОДЕРАТОР:

– Коллега назвал, что в стране вообще пятьсот третейских судов, они сейчас идут все процедуры регистрации в Минюсте. В разных регионах есть свои третейские суды.

*– Они же сказали, что не все могут пройти.*

МОДЕРАТОР:

– Но часть-то пройдет.



СМИРНОВ Н. В.:

– Рискну предположить, что большая часть не может пройти. Потому что задача как раз избавиться от недействующих, от недоброкачественных, карманных судов. Простят меня мои коллеги из третейского суда Сбербанка, это уже не мое решение, было такое мнение, что это суд резко (...). Газпрому удалось отбить такую атаку. Но Газпром, насколько я знаю, (...) от третейского разбирательства.

– *А когда был утвержден список окончательно?*

СМИРНОВ Н. В.:

– На этот вопрос вам никто не ответит. На самом деле закон вступил в силу 1 сентября, имеет некое отложенное действие, то есть в течение года надлежит пройти эту процедуру. Уже прошло три суда. (...) две, на мой взгляд: либо срок будет увеличен, либо у нас по большинству третейских судов встанут на рассмотрение исковых дел, а ведь это проплаченные деньги. Просто так взять и отрубить, и остановить уже рассматриваемые дела, это достаточно проблематично. Это как запретить ездить на резиновых шинах, но не выдать другие.

– *А какие требования для третейских судей?*

СМИРНОВ Н. В.:

– Для третейских арбитров требования определены прежним законом. На самом деле представитель состава должен иметь высшее юридическое образование, а в остальном допускается даже отсутствие юридической (...). То есть боковым арбитром вполне может оказаться специалист, который относится напрямую к (...).

– *А возрастные ограничения есть?*


МОДЕРАТОР:

– От 16 плюс.

– *Скажите, а процесс подачи иска?*

СМИРНОВ Н. В.:

– Он предельно прост, на каждом сайте у каждого Третейского суда он есть. Более того, аппарат Третейского суда, поскольку он в большей степени заинтересован, нежели аппарат Государственного суда, безусловно, свяжетесь, вам расскажут, объяснят, покажут образцы, как надо заполнять, что выдавать. То есть с этим проблем нет. Я считаю, проблема у нас одна: некая закостенелость, мы не готовы к этим процедурам... вернее, мы



готовы, но пока не можем себе в этом признаться, что медиация вовсю должна уже идти у нас. Сколько, 70% споров ...

– Да, самое большое количество, это именно медиация.

СМИРНОВ Н. В.:

– Никто не идет в суды обычные, кому это надо, это дорого, это долго, это попадаешь на деньги приличные. Медиатор все это сводит к минимальным потерям. То же самое третейские суды, они вовсю работают, во всей Европе работают.

– *Потому что остальные суды ...*

СМИРНОВ Н. В.:

– (...), но без работы они точно не останутся, наоборот, они завалены настолько, что не в состоянии соблюдать элементарные сроки.

– *Скажите, пожалуйста, а вот, допустим, вы говорите о том, что на сайте вся информация есть, а подача самих исковых заявлений онлайн может быть, на электронку, направление с пакетом документов?..*

СМИРНОВ Н. В.:

– Безусловно, вступать должны оригиналы документов, но предварительно никто вам не помешает отослать, ответственный секретарь проверит ваши документы. (00:59:30) Если там какие-то ошибки процессуального характера, которые препятствуют... Вам с удовольствием подскажут, объяснят. Вы договоритесь и встретитесь, или сами приедете.

– *То есть как бы в общей юрисдикции отказов, в силу того что 131-я нарушена, этого не будет?*

СМИРНОВ Н. В.:

– Пока не сталкивался.

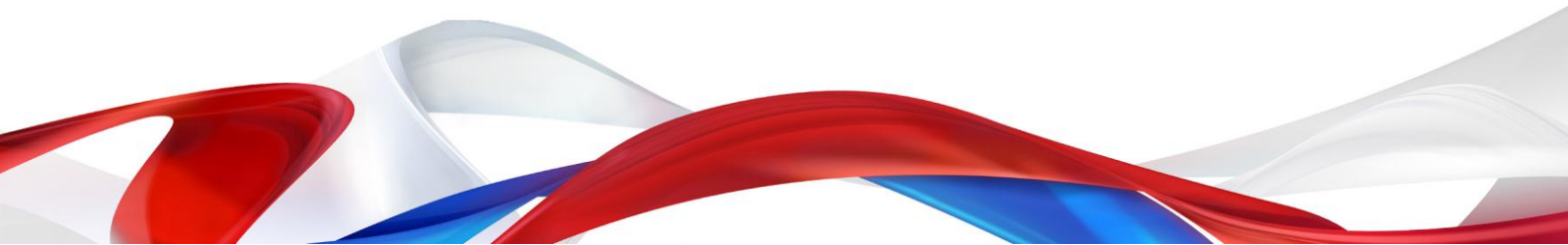
– *А как же так, в электронном виде ведь все что угодно же можно послать, а оригинала может и не быть.*


МОДЕРАТОР:

– Не будет документа – не будет рассмотрения, конечно.

СМИРНОВ Н. В.:

– Еще такой момент, в моей практике отказы были в рассмотрении в силу неоплаты сбора, это безусловно, потому что, когда серьезная строительная компания говорит – у нас, к





сожалению, нет 200 тысяч рублей, поэтому рассмотрите наш спор на 10 миллиардов пока бесплатно, я усматриваю в этом некую опаску.

*– А ходатайство об отсрочке? Третьейские сборы есть?*

СМИРНОВ Н. В.:

– Пожалуйста, это все предусмотрено, конечно. Регламент определяет возможность отсрочки, сокращения, уменьшения, все что угодно. Все что адекватно, все что укладывается в рамки здравого человеческого смысла, все, что определено в регламенте.

*– Подскажите номер федерального закона.*

СМИРНОВ Н. В.:

– Вы имеете в виду старый – 102-й, если новый – 382-й.

МОДЕРАТОР:

– Все. Спасибо.

