

ноябрь 2003 года

## **Пресс-конференция В.А.Яковлева, Н.П.Кошмана, И.Д.Грачева в Госстрое по итогам заседания Коллегии.**

*Сразу же после заседания коллегии Госстроя России, состоявшегося 26 ноября 2003 года и посвященного вопросам государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования в России, состоялась пресс-конференция, на которой заместитель Председателя Правительства Российской Федерации В.А.Яковлев, председатель Госстроя России Н.П.Кошман и член комитета Государственной Думы по собственности, председатель комиссии по развитию ипотечного кредитования, лидер партии "Развитие предпринимательства" И.Д.Грачев ответили на вопросы журналистов.*

Как указывается в пресс-релизе, подготовленном к заседанию коллегии Пресс-службой Госстроя, из общего объема жилищного фонда России, а это 2,85 миллиардов квадратных метров, 30% всего воспроизводимого недвижимого имущества страны, 72,4% сосредоточено в городах и 27,6% - в сельской местности. Более 11% всего объема жилья нуждается в капитальном ремонте, 9% - в реконструкции. При нормативе 4-5% ремонта государственного и муниципалитетного жилья в год, в 2002 году отремонтировано только 0,5%. При таких темпах, указывается в материалах Госстроя, в ближайшие годы износ жилого фонда может достигнуть 60%, после чего он стане неремонтопригодным.

Вопросы, обсуждавшиеся на коллегии, были связаны с путями резкого повышения строительства жилья и доступности его приобретения в собственность гражданами. В частности, развитие ипотечного жилищного кредитования, если будут найдены способы сделать его массовым, должно решить проблему получения жилья в собственность для значительной части семей.

**"Не случайно возникает вопрос подготовки кадров, поскольку это будет в ближайшем будущем один из главных вопросов."**

Отвечая на вопрос о том, кто уже занимается подготовкой квалифицированных специалистов по всем направлениям ипотечного кредитования и строительства, заместитель Председателя Правительства РФ В.А.Яковлев сказал, что для их подготовки нужны знающие люди, и вопрос подготовки кадров выходит на передний план. Пока подготовкой занимаются практики, либо специалисты, прошедшие специальное обучение за рубежом. Но уже можно говорить о начале обучения и в России: наши вузы уже начинают заниматься подготовкой кадров для ипотеки.

Как сообщил председатель Госстроя Н.П.Кошман, коллегия Госстроя, которая пройдет в декабре, будет посвящена теме подготовки кадров. Проблема кадров будет решаться в два этапа - в декабре будут рассмотрены подходы и предложения Госстроя по вопросам жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства, а в марте 2004 года состоится вторая коллегия на эту тему, где совместно с заинтересованными министерствами и ведомствами, в том числе, с Министерством образования и Министерством труда, будет определен перечень специальностей, по которым должна проводиться подготовка специалистов.

**"Закон по ипотечным ценным бумагам, который был подписан 11 ноября, 2003 года, будет реально влиять на ипотечный рынок? Где будут обращаться эти бумаги? Насколько будут надежны банки, которые будут выпускать эти облигации?"**

Как ответил Н.Кошман, вступивший в силу закон об ипотечных ценных бумагах делает первый шаг в направлении участия банков в выпуске ипотечных ценных бумаг. Пока определены основные вопросы, касающиеся ипотечных ценных бумаг и закладных. Но дальше нужно устранить противоречия в совокупности законов, имеющих отношение к процессам выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. Это и изменение статьи 446 Гражданского Процессуального кодекса, связанная с залогом земли, и целый ряд других поправок - их сейчас 39.

По словам председателя Комиссии Госдумы по развитию ипотечного жилищного кредитования И.Д.Грачева, принятый вариант закона об ипотечных ценных бумагах можно считать удовлетворительным, поскольку он уже позволяет тем банкам, которые уже выдают ипотечные кредиты и в деятельности которых эти кредиты составляют значимую часть, начинать выпускать ипотечные ценные бумаги, поскольку Центральный Банк уже должен утвердить необходимые нормативы.

Необходимая доработка закона, его "чистка", может быть проведена в короткие сроки, что позволит подавляющему большинству крепких универсальных банков участвовать в выпуске ипотечных ценных бумаг. По оценке И.Грачева, это сможет приблизительно на 5% кредитную ипотечную ставку. При одновременном использовании бюджетных средств, которые выделяются каждый год на гарантирование ипотечных кредитов, ставку, по мнению И.Грачева, можно с помощью закона об ипотечных ценных бумагах "догнать" до 10% в рублях.

Как заметил В.Яковлев, на коллегии уже говорилось, что все нормативные документы практически подготовлены. Возможно, что требуются еще некоторые дополнительные, но все равно это уже хорошее продвижение.

### **"Когда это все начнет работать?"**

Как отметил И.Грачев, закон заработает с 1 января 2004 года, сначала в этих процессах будет участвовать небольшое количество банков, потом все больше и больше.

В.Яковлев отметил, что многие выступавшие на коллегии, говорили, что из 33 миллионов квадратных метров жилья, строящегося ежегодно, в финансировании строительства большей части уже участвует население, "не гарантируя себя ничем". Граждане платят деньги застройщику, либо напрямую подрядной организации, и уже получают жилье. При этом население несет колоссальный риск - достроит застройщик дом или не достроит? Включение всей этой массы в ипотечный процесс, сняло бы, по мнению В.Яковлева, сразу много проблем. "По крайней мере сегодня создается гарантия и той и другой стороне по разрешению всех вопросов в случае возникновения таких конфликтов."

По словам Н.Кошмана, сегодня уже многие банки входят в процесс ипотечного кредитования, несмотря на определенный риск. Среди них есть банки участвующие в социальной ипотеке, есть такие, которые выдали по одному кредиту, но много есть и работающих на рыночных условиях. "Процесс идет, это хорошее бизнес-поле для всех участников, и конечно ждали вот этот последний закон, который подписал Президент."

**"Есть проблема информации по ипотечному кредитованию. Как вы представляете себе доведение до населения информации о сути ипотеки, и чтобы не получилось так, как с пенсионной реформой. Два года ее готовили и выяснилось, что знают о ней только Зурабов и его аппарат. Остальные - десятки миллионов людей - представления не имеют."**

Как ответил Н.Кошман, сегодня информация в основном представлена интервью, особенно интервью заместителя начальника Управления, которое занимается вопросами информации, выступления на телевидении. Но этого не достаточно. На последнем заседании Правительства было дано поручение Министерству по печати выделить эфирное время для темы реформирования жилищно-коммунального хозяйства и темы ипотечного жилищного строительства. Сейчас, после того, как Н.Кошман и министр по печати обсудили эти вопросы, готовится план тех мероприятий, которые должны включать передачи на телевидении и публикации на страницах газет, которые начнутся после окончания выборной кампании. Минпечати поручено строго зафиксировать для этого время.

"Я думаю, что в итоге может получиться также как и с тем вопросом о котором вы говорили, - заметил В.Яковлев. - Я думаю, что здесь конечно необходим более иллюстрированный материал, необходимо более четко проводить круглые столы, доходчиво рассказывать, что в результате получится, как это будет, если человек решится на ипотеку: какая форма залога, какие гарантии. Все эти организационные вопросы, которые можно разрешить без всяких законов, необходимо развивать, информационные процессы должны идти уже до того, как появится конкретный закон, который необходимо исполнять".

Как считает И.Грачев, ипотеку намного легче пропагандировать, чем пенсионную реформу: "Ну например, я сам не очень верю, что 30 лет можно деньги сохранить и отдать потом мне выше инфляции доход. А про квартиру я точно знаю - в ипотеке все просто - взял кредит, получил, ты хозяин жилья".

### **"А кредит возвращать?"**

Грачев согласился, что проблема выплаты - это особая проблема, она связана с проблемой зарплаты в стране. Но как подчеркнул И.Грачев, в нашем законе человек сразу становится собственником, не во всех странах так, там по-другому. Во многих странах долгое время банк - собственник. В этом смысле, говорит И.Грачев, у нас ипотека очень надежна для человека. У банка бывают проблемы с выселением, о чем говорится во время всех обсуждений.

По словам В.Яковлева, опыт банков, который накопился у них, пока они работают с ипотечными кредитами, показывает, что процент невозврата низкий, он перекрывается доходом. "Мне кажется, что здесь больше тема такая надуманная, но гарантировать мы все равно обязаны, мы должны создать защитные механизмы."

### **"На каком уровне - федеральном или уровне Госстроя - и как решается вопрос подключения строительных организаций к работам, связанным с ипотекой? Как много этих строительных организаций, они крупные или это могут быть не очень крупные строительные организации, которые могут возводить огромные здания, а могут возводить легкие домики?"**

Как подчеркнул И.Грачев, ипотека в принципе строится как бизнес. Это дополнительные деньги для строительства. Если речь идет о социальной ипотеке в регионах, то тогда земли могут выделяться под определенные условия - например, стоимость квадратного метра должна быть не выше определенного уровня.

По словам В.Яковлева, это связано видимо с тем, что на разных территориях существуют разные условия предоставления участков. Но необходимо разработать методические

инструкции для того, чтобы было более менее единообразное предоставление участков на территориях. В проблеме предоставления участков с каждым годом становится все более напряженным вопрос инженерного обеспечения. Поэтому инженерная подготовка участка выходит в ближайшее время на передний план. "И не случайно, - заметил В.Яковлев, - мы вспоминаем опыт зарубежных компаний, когда головные структуры по теплу, по воде, по газу, за счет своих кредитов, сами определяют условия, подводят сети к кварталам, а застройщики дальше развивают их внутри кварталов и затем уже за счет тарифов компенсируют им затраты".

**"Как вы считаете, с помощью каких финансовых инструментов лучше, рациональнее развивать и поддерживать систему ипотеки в регионах? Считаете ли вы целесообразным внедрение туда небанковских инструментов, например, ПИФов, о чем говорилось в одном из выступлений на коллегии?"**

Как сказал И.Грачев, эта идея не показалась ему хорошей. Он считает, что ПИФ (паевой инвестиционный фонд) - в основе своей относительно рискованная система сбора и использования денег. "Если она встраивается в ипотечную систему, то с моей точки зрения, там дополнительные риски появятся."

Говоря о развитии ипотеки в регионах, Н.Кошман сообщил, что подготовлена большая группа Госстроя, с привлеченными туда специалистами, и они будут работать в 7 федеральных округах до 10-15 января 2004 года.

"Мы хотим собрать всю информацию, которая была бы нам полезна по вопросам строительного комплекса, стройиндустрии, по вопросам жилищного ипотечного строительства, по вопросам, касающимся модернизации жилищно-коммунального хозяйства, потому что, не имея источников, мы не можем говорить о желании самого региона участвовать в этом процессе."

Он рассказал, что вернулся с группой специалистов из Владивостока. Там губернатор С.М.Дарькин попросил открыть центр по модернизации и реконструкции ЖКХ, и развитию ипотечного жилищного строительства. Если сегодня Приморье строит около 250 тысяч квадратных метров, то губернатор говорит о своей готовности рассмотреть вопрос об увеличении этого показателя в 2-3 раза. "Так что вот такими шагами мы пойдем, и затем мы уже сможем ответить на ваш вопрос." Пока развивается ипотечное строительство в Иркутской, Омской, Тюменской областях, Татарстане, Башкортостане - есть около 20 регионов.

Как подчеркнул В.Яковлев, не случайно сегодня большое внимание ипотеке уделяет Президент России, существует президентская программа. На заседании правительства рассматривался вопрос ипотечного кредитования, было дано поручение собрать крупнейшие банки и обсудить, что для этого надо. Президент собирал банки, все, которые уже сегодня принимают участие. У банков один из главных вопросов - гарантии. Гарантии выселения неплательщика, гарантии возврата средств, и массовость. Если в массовом порядке пойдут процессы, если будет большая масса средств, то конечно банки будут в этих процессах участвовать более активно.

"В принципе, - резюмировал В.Яковлев, - все вопросы на сегодняшний день понятны для всех. Необходимо выстроить вот эту структуру рабочих моментов, создать механизм, который реализовывал бы интересы всех заинтересованных сторон. План мероприятий уже есть, в Государственной Думе находится уже большинство проектов законов, нужно их принять."

## **"Какими будут функции Национальной ассоциации участников ипотечного рынка (НАУИР)?"**

По словам Н.Кошмана, основные функции, которые будет выполнять НАУИР, это обеспечение жильем, раскрытие рынка, страховые гарантии, доступность жилья. Сегодня, и об этом тоже говорилось на коллегии, строители находятся в таком положении, что строить дорогое жилье - это выгодно. Сегодня, считает он, "надо эту идеологию ломать, надо раскрывать рынок, для того, чтобы это жилье было доступно и для среднего класса населения". Как сказал Н.Кошман, такие строительные компании уже есть, которые выходят уже на более низкие цены. "Так, как было названо сегодня на коллегии, - 250-270 долларов за квадратный метр - цена реальная, даже для Центрального федерального округа", - сказал Н.Кошман.

**"Вам не кажется, что принятие закона об ипотечных ценных бумагах, это все-таки немножко радостно, по сравнению с позицией Центрального Банка и Федеральной комиссии по ценным бумагам? Их жесткий регламентированный подход и соответствующие постановления - они отсекут значительную часть банков. Насколько мне известно, ФКЦБ ориентируется на Закон о рынке ценных бумаг, а там все очень жестко прописано."**

И.Грачев начал свой ответ с определения целевой задачи. Сегодня можно говорить, что люди согласны брать кредиты на 20 лет, такие кредиты выдаются. На первоначальный взнос - 15-30%, а для молодых семей 5%, - люди как правило согласны. А вот если ставка от 15% и выше, говорит И.Грачев, - люди не согласны. "Значит целевая задача - дожать ставку до уровня ниже 10% в рублях." Решить эту задачу, по мнению И.Грачева, можно только с помощью механизмов строительных сберегательных касс и ипотечных ценных бумаг - "других способов, кроме создания систем накопления длинных денег в банках, т.е. кроме ССК и ценных бумаг, у банков нет".

Поэтому соответствующие законы должны быть приняты. Закон о строительных сберегательных кассах лежит на стадии первого чтения в Думе. "Ну, сопротивляются люди, сопротивляются, из соображений, по-моему, часто абстрактных, - считает И.Грачев. - Например, только спецэмитенты, или только двухуровневая американская модель. Позиция ФКЦБ такая была. Тормознули реально года на три, упущены возможности, с моей точки зрения. Ну что теперь с этим делать? Значит придется закон (об ипотечных ценных бумагах) править".

Тем не менее, считает И.Грачев, само появление закона об ипотечных ценных бумагах положительным фактом. Потому что те банки, которые уже выдают серьезные кредиты, они почти наверняка пройдут нормативы Центрального Банка и будут продолжать их выдавать, и смогут выпускать ипотечные ценные бумаги. Следовательно, считает И.Грачев, результат очень существенный и значимый. "Не самый удачный, но так в жизни всегда и бывает. Это удовлетворительный закон, позволяющий тем, кто умеет работать, работать на этом рынке. Поэтому хороший он или нет - но он полезный. Дальше надо развивать это законодательство."

Как отметил Н.Кошман, сегодня к проблеме ипотеки привлечено внимание всех: и Президента, и Правительства, "все поджимают", создана рабочая группа в Правительстве, в Администрации Президента. Этими вопросами занимаются и Минфин, и Минэкономразвития, и Госстрой. "Все сегодня пошли думать. Потому что проблема стоит и ее надо решать."

**"В пресс-релизе говорится о задаче - сдавать 80-90 миллионов квадратных метров ежегодно. Можно говорить о каких-то сроках?"**

Как утверждает В.Яковлев, сегодня можно говорить об увеличении строительства жилья. Почти все выступающие на коллегии говорили о необходимости, для того чтобы ипотека развивалась, иметь квадратные метры. Квадратных метров на рынке жилья не хватает. Поэтому поставлена задача уже через несколько лет выйти на такой уровень: сдавать по крайней мере около 80-90 миллионов квадратных метров ежегодно. "Сегодня мы сдаем 33 миллиона, хотя в Российской Федерации в СССР уже в середине 80-х вводилось 76 миллионов квадратных метров жилья. Так что нам есть, куда двигаться", - сказал в заключение заместитель Председателя Правительства РФ.

Как сказано в пресс-релизе Пресс-службы партии "Развитие предпринимательства", 3 ноября на совместном заседании трех комитетов Государственной Думы РФ: Комитета по собственности, Комитета по кредитным организациям и финансовым рынкам, Комитета по строительству и наукоемким технологиям, - был утвержден перечень законодательных актов, необходимых для развития ипотечного жилищного кредитования. Перечень подготовлен Рабочей группой Центра Стратегических Разработок. В основу его легли законопроекты, подготовленные и внесенные на рассмотрение в Государственную Думу Комиссией по развитию ипотечного жилищного кредитования под руководством И.Д.Грачева. В перечень вошли следующие важнейшие законодательные инициативы: Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах", законопроект "О внесении изменения в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций", законопроект "О строительных сберегательных кассах", законопроект "О бюро кредитных историй", законопроект "Об оптимизации условий совершения сделок жилищной ипотеки", законопроект "О внесении изменения в статью 446 Гражданского Процессуального кодекса Российской Федерации", законопроект "О защите прав и законных интересов граждан, вкладывающих денежные средства в строительство и приобретение жилья".