

# **Замглавы Минстроя: вопрос о разморозке счетов эскроу не обсуждается (ТАСС)**

Российские застройщики с 1 июля 2019 года перейдут на проектное финансирование с использованием счетов эскроу. При этом часть проектов, соответствующих определенным критериям, будет достраиваться по старым правилам с прямым привлечением средств дольщиков. Главным критерием для таких проектов в Минстрое называют степень строительной готовности на уровне 30%. Как будут оцениваться критерии, как решаются проблемы обманутых дольщиков, в интервью ТАСС на Российском инвестиционном форуме рассказал заместитель министра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин.

**– Исходя из каких параметров Минстрой будет определять строительную готовность дома, чтобы решить – должен ли он в дальнейшем продаваться через эскроу или же застройщик может завершить продажи по старой схеме через ДДУ?**

– Критерии неприменения эскроу к жилым проектам с 1 июля 2019 года обсуждаются в Минстрое с момента принятия соответствующего законопроекта в декабре 2018 года. Порог уровня строительной готовности уже строящегося дома, чтобы не применять к нему нововведения, сейчас определен на уровне 30%. Из чего эта цифра складывается? Во-первых, конструктивная готовность той или иной новостройки. Есть методика, мы ее сейчас дорабатываем с регионами и застройщиками. Будет четкое понимание, из чего строительная готовность складывается: должен быть выполнен нулевой цикл, подземный паркинг. Но и важно, не только сколько застройщик построил, а сколько он вложил в это собственных средств, а не средств дольщиков. Это, например, финансирование строительства сетей, приобретение земельных участков. Если это проекты комплексного устойчивого развития территорий, которые предполагают расселение аварийного жилья, мы должны учитывать и расходы инвестора, направленные на эти цели. То есть это те затраты,

которые застройщик понес для того, чтобы выйти на площадку, которые никогда потом не будут компенсированы при банковском сопровождении.

**– А в этой методике учитываются проекты комплексного освоения территории?**

– Да, конечно. Когда мы говорим о точечной застройке, там все просто – есть один дом. При возведении крупных микрорайонов особенно важно учитывать готовность не только отдельных домов, но инфраструктуры, чтобы вынести решение, продавать ли там квартиры дальше через договоры долевого участия или же все-таки нужно применять банковское сопровождение и, соответственно, счета эскроу. В ближайшее время мы будем обсуждать проект соответствующего постановления, он уже практически готов.

**– Вы сказали, что еще одним критерием неприменения эскроу будет объем уже привлеченных в строительство проекта денег дольщиков. Какие варианты обсуждаются здесь?**

– Да, вопрос в следующем: если, допустим, в проекте продано 10% квартир, а, например, критерий будет требовать продаж на уровне 30%, то застройщики начнут применять различные схемы, перепродавать жилье по переуступке или, еще хуже, будут демпинговать и продавать ниже себестоимости, лишь бы продать квартиры до 1 июля 2019 года и не применять эскроу. То есть формально они будут соответствовать критериям неприменения проектного финансирования, а фактически – нет. Вот этого допустить нельзя. Поэтому сейчас важно определить в первую очередь именно степень строительной готовности, которая позволит сохранить прежнюю схему финансирования стройки.

**– Центробанк на совещании в Совете Федерации заявлял, что будет готов вернуться к обсуждению поэтапного раскрытия счетов эскроу, если будет разработан механизм администрирования этого процесса. Будет ли возобновление обсуждения этой темы?**

– Пока Центробанк не готов вернуться к этому, это официальная

позиция по итогам Госсовета у президента. ЦБ не рассматривает вопрос поэтапного раскрытия счетов эскроу и не ждет от нас никаких предложений сегодня, пока мы не начали работать. В чем суть счетов эскроу? В снижении ставки проектного финансирования для застройщика. Поэтапное раскрытие сегодня этого не подразумевает.

**– В нацпроекте “Жилье и городская среда” сказано, что 34 тыс. эскроу должно быть открыто к концу 2019 года. Достижима ли эта цифра?**

– Конечно, достижима. Важно не количество эскроу, важен объем проектного финансирования. Все новые проекты уже будут идти по эскроу, все регионы это понимают.

**– Как вы оцениваете работу по достройке объектов “Урбан Групп”?**

– Не позднее марта этого года мы поменяем застройщика “Урбан Групп” через профильную комиссию Минстроя, которую я возглавляю. Достраивать брошенные дома будет строительная компания, созданная при Фонде прав граждан – участников долевого строительства. Сейчас готовится постановление, оно уже в высокой степени проработки, затем должно пройти заседание комиссии Минстроя. Также нужно решение Арбитражного суда, которое позволит передать полномочия по достройке застройщику фонда. Подрядчик, который занимается объектами, компетентен. Кроме того, у нас есть четыре дома в Видном, которые готовы к вводу в эксплуатацию и передаче дольщикам, осталось решить только технические моменты.

**– Что с дорожными картами по обманутым дольщикам?**

– Дорожные карты разработаны всеми регионами, где есть проблемы обманутых дольщиков. Сейчас они будут реструктуризированы, мы выпустим новую форму дорожной карты, она тоже почти готова. Все дорожные карты будут теперь размещаться в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), поэтому будет проще контролировать

процесс достройки, соблюдение сроков окончания работ. Могу сказать, что и качество работы регионов по решению проблем обманутых дольщиков повышается, потому что они поняли, что ничего скрыть невозможно от нас. Мы все знаем.

**– Сколько сейчас обманутых дольщиков?**

– Важны недостроенные дома. Потому что количество семей, их сейчас порядка 200 тыс., плюс-минус, но не все же заявляются в реестр пострадавших граждан – участников долевого строительства. Число домов по итогам третьего квартала – 2006, об этом говорил министр, из них порядка 1352 – это дома, где привлекались средства граждан через ДДУ. По остальному – очень много самостроя, особенно в Краснодарском крае, к сожалению. Эти проблемы мы будем решать.

Источник: <http://www.minstroyrf.ru>