

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в статьи 55¹⁰ и 55¹⁶ Градостроительного кодекса Российской Федерации"

Подготовленный законопроект предусматривает внесение изменений в статьи 55¹⁰ и 55¹⁶ Градостроительного кодекса Российской Федерации в части наделения Правительства Российской Федерации полномочиями по установлению требований к размещению и (или) инвестированию средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - саморегулируемые организации).

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации фактически единственным рабочим механизмом для сохранения и увеличения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации указан депозит. Это предоставляет возможность саморегулируемой организации самостоятельно выбирать условия для размещения средств как в части доходности, так и в части выбора самой кредитной организации. Вместе с тем саморегулируемая организация не обладает опытом квалифицированного инвестора. Без должной осмотрительности средства компенсационного фонда могут размещаться без соблюдения принципа разумной доходности (не ниже инфляции) или размещаться в кредитной организации, которая не отвечает признакам надежности сохранения средств. Как показывает практика, есть случаи потери всех или части размещенных таким образом средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций.

Кроме того, размещение средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций только в депозиты не дает дополнительного положительного эффекта для строительной отрасли в целом.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации дано поручение (подпункт "б" пункта 2) подготовить и представить в Правительство Российской Федерации проект нормативного правового акта,

предусматривающего внесение изменений в законодательство о градостроительной деятельности в части установления возможности приобретения саморегулируемыми организациями за счет средств компенсационных фондов таких организаций облигаций ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" и облигаций с залоговым обеспечением, выпущенных в целях финансирования приобретения построенных в рамках программы "Жилье для российской семьи" объектов инженерно-технического обеспечения.

Принимая во внимание, что указанные в постановлении Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" виды ценных бумаг (облигации) являются лишь одним из видов активов, в которые могут быть с достаточной долей надежности и эффективности инвестированы средства компенсационных фондов, наделение Правительства Российской Федерации правом по установлению требований к размещению и (или) инвестированию средств компенсационного фонда саморегулируемой организации позволит сформировать такие требования с учетом экономической ситуации.

Кроме того, Правительством Российской Федерации могут быть установлены случаи, когда средства компенсационных фондов должны быть переданы в доверительное управление профессиональным управляющим компаниям (например, в случаях достижения установленного размера таких фондов и (или) инвестирования средств в ценные бумаги).

Законопроектом предусматривается, что размещение и инвестирование средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций должно осуществляться с учетом возможности исполнения саморегулируемой организации в пределах средств компенсационного фонда обязательств по солидарной ответственности по обязательствам своих членов в предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях. Такое исполнение будет обеспечиваться в первую очередь за счет установления Правительством Российской Федерации минимальной доли средств компенсационных фондов, размещенных на банковских счетах и (или) в банковские депозиты различной срочности в российских кредитных организациях, и во вторую очередь – за счет реализации на организованном рынке ценных бумаг разрешенных активов, в которые можно будет инвестировать средства компенсационных фондов.

В целях реализации законопроекта предлагается Правительством Российской Федерации установить требования к размещению и инвестированию средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций и определить в качестве основных активов инвестирования средств:

а) государственные ценные бумаги Российской Федерации, обращающиеся на рынке ценных бумаг или специально выпущенные для размещения средств институциональных инвесторов, а также при их первичном размещении, если условиями выпуска ценных бумаг предусмотрено обращение на организованном рынке ценных бумаг или они специально выпущены для размещения средств институциональных инвесторов, обязательства по которым выражены в валюте Российской Федерации и иностранной валюте;

б) государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг, а также при их первичном размещении;

в) облигации российских эмитентов, исполнение обязательств по выплате номинальной стоимости либо по выплате номинальной стоимости и частично или полностью купонного дохода по которым обеспечено государственной гарантией Российской Федерации либо исполнение обязательств по которым обеспечено солидарным поручительством юридического лица, которому рейтинговыми агентствами, аккредитованными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте не ниже суверенного рейтинга Российской Федерации по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте. Соответствующий рейтинг должен быть присвоен хотя бы одним из указанных агентств;

г) облигации российских эмитентов, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг, а также при их размещении, за исключением ценных бумаг, указанных в пунктах "а", "б", "в", "д" и "и";

д) ипотечные ценные бумаги, выпущенные в соответствии с законодательством Российской Федерации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг, а также при их первичном размещении;

е) средства в валюте Российской Федерации и иностранной валюте (доллары США, евро, фунты стерлингов, японские иены) на счетах в российских кредитных организациях;

ж) депозиты в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте (доллары США, евро, фунты стерлингов, японские иены) в кредитных организациях при условии соблюдения требований, которые установлены законодательством Российской Федерации к кредитным организациям - участникам системы обязательного страхования вкладов физических лиц в банках Российской Федерации, а также требованиям, установленным Центральным банком Российской Федерации;

з) ценные бумаги международных финансовых организаций, допущенные к размещению и (или) публичному обращению в Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации при условии соответствия требованиям, установленным Инвестиционной декларацией государственной управляющей компании средствами компенсационных фондов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденной Правительством Российской Федерации;

и) облигации с залоговым обеспечением, в состав обеспечения которых входят объекты инженерно-технического обеспечения, жилые помещения;

к) права требования по договорам аренды (лизинга) объектов инженерно-технического обеспечения, аренды (найма) жилых помещений.

Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации и облигации российских эмитентов, в которые предлагается разрешить инвестировать средства компенсационных фондов, должны будут соответствовать хотя бы одному из следующих требований:

а) эмитенту (выпуску) ценных бумаг рейтинговыми агентствами, аккредитованными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте не ниже суверенного рейтинга Российской Федерации по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте. Соответствующий рейтинг должен быть присвоен хотя бы одним из указанных рейтинговых агентств;

б) исполнение обязательств по выплате номинальной стоимости облигаций либо по выплате номинальной стоимости облигаций и частично или полностью купонного дохода по ним обеспечено государственной гарантией Российской Федерации либо исполнение обязательств по ним обеспечено солидарным поручительством юридического лица, которому рейтинговыми агентствами, аккредитованными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности

по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте не ниже 2 (двух) ступеней от суверенного рейтинга Российской Федерации по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте. Соответствующий рейтинг должен быть присвоен хотя бы одним из указанных рейтинговых агентств;

в) по облигациям предоставлено залоговое обеспечение, предметом залога по которому являются права требования на арендные платежи, платежи за жилищно-коммунальные услуги и/или жилые помещения.

Предельные объемы инвестирования в облигации российских эмитентов будут устанавливаться Правительством Российской Федерации, например, на уровне двадцати процентов средств компенсационного фонда саморегулируемой организации.

Кроме того, Правительством Российской Федерации предлагается утвердить основные принципы инвестиционной политики управляющих компаний, в доверительное управление которых будут передаваться средства компенсационных фондов саморегулируемых организаций.

