

Он показал, как Россия готовится к созданию Международного уголовного суда.

В 1999 году состоится Третья конференция мира. На ней — уже известно — предполагается обсудить три блока вопросов: первый — развитие гуманитарного права, второй — совершенствование системы мирного разрешения споров; третий — создание международной уголовной юстиции.

На этой оптимистической ноте, на стремлении соединять, сводить вместе для обсуждения актуальных проблем специалистов международного права и практических работников в области применения норм международного права и закончил конференцию президент Российской ассоциации международного права А.Л. Колодкин.

ПЕРЕКЛИКАЮТСЯ МОСКВА И НЬЮ-ЙОРК

Февраль — месяц симпозиумов, семинаров, научных конференций, деловых встреч. Две из них проходили почти одновременно: одна — в Москве, другая — в Нью-Йорке. Обе были посвящены проблемам привлечения инвестиций в Россию и связанным с этим правового регулирования. О встрече в Америке рассказал корреспондент «Финансовых известий» (№ 24(258) от 5 марта 1996 г.) Павел Голуб. Ниже будут изредка воспроизводиться выдержки из его статьи.

О Нью-Йорке: «У нашей компании имеются свободные 700 млн. долларов, которые мы хотели бы инвестировать в Россию. Каковы гарантии, что эти средства не пропадут впустую?» — с таким вопросом обратился к Дмитрию Васильеву, руководителю российской Федеральной комиссии по ценным бумагам, один из участников конференции «Инвестиции в России. Перспективы прямого и портфельного инвестирования в 1996 году», состоявшейся в Нью-Йорке.

Ответ российского представителя был достаточно прозрачен: комплексные гарантии инвесторам пока дать сложно, но двигаться к ним Россия продолжает, так как для этого есть политическая воля как исполнительной, так и законодательной и судебной ветвей власти в России.

О Москве. Мотив на эту же тему здесь звучал несколько по-иному, хотя суть его состояла в том же движении вперед. Оно имеется, его не остановить.

Тут, в гостинице «Рэдисон-Славянская», было все необычно для России. Где в русских городах в последние годы вы видели, чтобы

на какой-то темно-синей скатерти научно-практической конференции, которой покрыт стол президиума, изображался медальон с профилем человека в средневековом парике с буклями? Или чтобы после каждых двух часов работы конференции президиум полностью обновлялся, в нем сидят одни докладчики, но перед каждым из них появляется табличка-трафаретка, на которой огромными буквами, видными из глубины зала, написаны его имя, фамилия и должность? Или чтобы доклад, кто бы его ни делал, независимо от поста и звания, положения в обществе или государстве, науке или бизнесе, длился всего десять минут? Или чтобы на такой важной и интересной международной конференции почти совсем не было представителей прессы и других СМИ, если не считать газеты «Коммерсантъ Дейли» и вездесущего телевидения, да и то всего одной компании? Или чтобы материалы конференции были изданы, да еще и на двух языках, до ее начала и раздавались участникам заранее? Ларчик открывается просто. Институт Адама Смита (эвон кто в парике!) проводит первую международную конференцию по привлечению в Россию инвесторов. В небольшом зале просторно. Общаются бизнесмены, среди которых много юристов зарубежных фирм. Стоимость такого общения — тысяча долларов, то есть по пятьсот за каждый день. А от зала к президиуму, затем за какие-то таинственные кулисы порхает изящно-воздушное юное существо, которое на поверку оказывается менеджером (извольте мне простить ненужный прозаизм, как писал поэт, да еще на иностранщине) института Людмила Васильева — организатор всего этого действа. Сразу же развею удивление читателя: ваш покорный слуга попал туда по знакомству, или по благу, как выражались в «добрые советские времена», либо на халяву, как принято эпатировать сегодня.

Говорили сами инвесторы. Практически все зарубежные участники отмечали большую привлекательность России для того, чтобы в ней разворачивался бизнес. Но нет гарантий, что инвестиции не канут в бездонную пропасть. Об этом можно было услышать почти от всех иностранцев, выходявших на трибуну в Москве. Среди них были и те, кто уже давно работает в России (а начинали даже в Советском Союзе), и те, кто недавно ведет свои дела здесь, и даже те, кто еще не ступил на эту «опасную» стезю инвестирования в российские проекты, но намерен это сделать и во имя достижения цели занимается саморекламой. Руководитель отдела финансовых и корпоративных услуг Восточного отделения нидерландской компании «Debenham Zadelhof» Тамара Кушвахта откровенничала: «Инвесторы в России вкладывают средства в недвижимость в двух целях: во-первых, чтобы владеть ею и развивать ее или, во-вторых, чтобы ее с выгодой перепродать».

Чистосердечным стало выступление президента американской компании «Sawyer & Co» Камерона Сойера. По его мнению, Москва — самый выгодный рынок недвижимости со времен второй мировой войны. В Москве и сейчас никто не знает, где маржа, по каким законам лучше работать, потому что московские порядки очень отличаются от общероссийских. В общем, это совсем не Прага, Варшава или Будапешт. С одной стороны, это самый большой и очень сложный рынок недвижимости, а с другой — здесь несравнимые ни с чем трудности в работе, поскольку мало хороших квартир европейского уровня и при больших возможностях в строительстве жилья совершается множество ошибок, в том числе и финансовых, и правовых, и проектно-конструкторских, и строительных. Среди конкретных ошибок он назвал такие: в густонаселенных пригородах продолжают строиться многоэтажные дома, в то время как во всем мире многоэтажные дома центра постепенно переходят в малоэтажные дома пригородов; очень дорогая земля, цена трудно сравнима с международными аналогами, и потому трудно делать проекты доходными; невероятно трудно создавать по многим причинам коммуникации, постоянно приходится иметь дело с коррумпированной бюрократией; обязательно по неписаному закону надо делать проект совместно с российским архитектором; с трудом, к примеру, приходится пробивать идею, что местоположение объекта играет во многом решающую роль (русские, к слову, не хотят понимать, почему запад города ближе, чем юго-запад); с трудом внедряется такое понятие, как «эффективность здания».

Из тех, кто, пожалуй, больше всех рекламировал свои инвестиционные успехи, были представители США. Исполнительный директор международной компании БОВИС Эрвин Стерн объявил, что в компании 305 тыс. сотрудников, что среди ее сооружений — Олимпийский стадион в Атланте, аэродром в Тель-Авиве, огромные здания в Лондоне и Париже, наконец, участие (4 млн. долларов) в строительстве многоярусного сооружения в Москве на Манежной площади, завода компании «Марс» в подмосковном Ступино, 20-этажного дома у Речного вокзала, других жилых и административных зданий в столице России. Главное в работе компании — глубокое изучение рынка, его законодательства. Другой американец, исполнительный директор компании «Хайнс интерес», тоже одной из крупнейших в Америке, докладывал о ее успехах. Она работает в 35 городах США. Строила в Мехико, Берлине, Лондоне, Пекине, Дели. Ее профиль — отели, предприятия и административные здания. Сейчас прицеливается к Москве. Но надеется на новое налоговое законодательство. Все зависит от новых норм права.

Отвечали представители Москвы и федеральных властей. Александр Кох из Госкомимущества объяснял, что земельное законодательство 1991 года установило многоукладность форм собственности и это дало толчок развитию рынка жилья и дачно-садовых участков. 50% квартир в Москве к началу 1996 года уже приватизировано. Законодательство постоянно совершенствуется: сейчас введена норма, согласно которой для продажи квартиры требуется согласие всех членов семьи, а не только взрослых, как практиковалось ранее. Однако глава XVII Гражданского кодекса РФ не применяется на практике, поскольку нет закона, разрешающего продажу земли. Пока в этом отношении существует правовой вакуум. Его заменяет судебная практика. Колхозы и совхозы быстро преобразовываются в акционерные общества. Бурно развивается на практике процесс продажи земель, в котором зарубежные компании действуют обычно через третьих лиц — резидентов страны пребывания, поскольку им самим, как иностранцам, закон пока запрещает совершать операции купли-продажи земли. А земельный оборот нужен, как нужны и долгосрочные кредиты для таких сделок. Один из выводов А. Коха: «Отсутствие гражданского правооборота на рынке недвижимости требует дополнительного финансирования».

Руководитель рабочей группы Госдумы по разработке закона об ипотеке и закона о регистрации прав на недвижимое имущество, депутат Георгий Задонский обвинил фракции коммунистов и аграриев в том, что они задерживают принятие необходимых законов о недвижимости. Из закона об ипотеке изъяли все, что касается земель сельскохозяйственного назначения. И для выхода из кризиса есть два пути: первый — милитаризация экономики, второй — включение интересов каждого человека через сферу жилищного строительства и садоводства.

Однако самые радужные перспективы открыл перед зарубежными инвесторами заместитель министра строительства правительства Москвы Александр Воронов. Политика московского руководства состоит в том, чтобы город сам зарабатывал на свое содержание и развитие, да к тому же еще и поддерживал государственный бюджет. При этом защищать интересы инвесторов, как своих, так и зарубежных, — это главное. Широкие возможности предпринимателям город дает путем льготного кредитования и льготного налогообложения. При этом емкость рынка Москвы — десятки миллиардов долларов. Потому-то многие проекты в городе предлагаются инвесторам для осуществления на конкурсной основе. В ближайшее время предстоит построить до одного миллиона квадратных метров жилья с целью переселения москвичей из пятиэтажек. Переделывается и расширяется Московская кольцевая

автодорога с системой кемпингов, отелей, автотерминалов на пересечениях с магистральными автострадами. Он привел много примеров новостроек как в центре, так и в районах города, куда зарубежные инвесторы с выгодой могли бы вложить свои средства. Приход инвесторов из-за рубежа правительство Москвы расценивает как творческое взаимодействие на взаимовыгодной основе. А на хитрый вопрос одного из зарубежных участников, «сколько Москва дает в бюджет России», последовал столь же хитрый ответ: «Москва получает из государственного бюджета России всего 20% от того, что она в него вносит».

О Нью-Йорке. Конференция, в которой приняли участие более 400 представителей крупнейших финансовых корпораций США и 14 государств, показала, что западный капитал самым серьезным образом ищет выходов на российские финансовые рынки. Совокупный капитал, контролируемый участниками нью-йоркской конференции, по некоторым оценкам, достигает многих сотен миллиардов долларов. Поэтому неудивительно, что выступить перед ее участниками сочли уместным заместитель министра финансов США Лоуренс Саммерс, Д. Васильев и представитель руководства ЕБРР Майкл Дэви.

О Москве. Конференция, которая проходила в самом высококлассном отеле российской столицы, где останавливается во время визитов в Россию сам президент США Билл Клинтон, собрала около 150 участников из доброго десятка стран, не считая хозяйку — Россию. Да и принимавшая сторона была обозначена не только москвичами, но и представителями ряда других городов, а гости из Санкт-Петербурга и Самары даже прорвались в число докладчиков, что тоже небезынтересно. Кстати, как сообщил генеральный директор АО «Солнечный город» Каргин, в Самаре только за 1995 год зарегистрировано около 350 иностранных юридических лиц. А среди зарубежных компаний и фирм помимо упомянутых выше зарегистрировались и другие всемирно известные, которые, если суммировать их с российскими, контролируют многие сотни миллиардов долларов. Вот наименования только некоторых: «Commonwealth Property Investors», «Societe General Vostok», «S+T Handels Gmb H & Co KG», холдинг TSR, «Baker & McKenzie», «Perestroika JV» (начиналась как совместное предприятие, а стала типично российской компанией), «Hines Interests», «Cooper & Lybrand», «Coudert Brothers», «Zinklatters & Pains», «Skanska SPB», «Savatzky» и т.д.

Рассыпали бисер перед иностранцами российские государственные мужи. Первый зампреьера правительства Москвы, он же глава Москомзема, Олег Толкачев, к примеру, показал, куда и, главное, как надо вкладывать инвестиции в российской столице, назвав возможности для деятельности инофирм в этом направлении «сверхин-

тересными». По его мнению, существуют четыре легальных и законодательно подкрепленных канала для иностранных инвестиций. Первый — через департамент строительства. Здесь имеется одна особенность: инвестиции начинают приносить прибыль после окончания возведения проекта жилого дома или комплекса и начала реализации квартир. За пять последних лет в Москве построено 16 млн. кв. м жилья, а в 1996 году планируется возвести еще 4 млн. кв.м, в том числе 1 млн. кв.м в центре города, где жилье самое дорогое. Второй — через департамент внешних связей. Речь идет о строительстве гостиниц. Сюда входят и небольшие проекты, и первоклассные пятизвездочные отели-монстры. Доходы от их строительства возросли от нескольких тысяч в год до 500 млн. долларов в 1995 году. Третий — так называемый региональный канал. В столице 10 префектур, и каждая обладает самостоятельностью заключать контракты и сделки с инофирмами. Те инвесторы, которые вкладывают свои средства по этому каналу, получают доходы от вложений быстрее, чем по другим каналам. И четвертый — это сделки по поводу земли. По закону земля все еще иностранцам — юридическим и физическим лицам — пока не продается. Но в аренду — можно, совместному предприятию, в котором львиная доля российского капитала. Да, зарубежному инвестору можно строить на ней на правах подряда или субподряда. Все это идет, по существу, через земельный комитет, московскую земельную палату. В значительной степени такому виду сделок способствует и биржа.

По результатам работы со всеми видами недвижимости, в том числе с землей, в 1995 году в московский городской бюджет поступило 4,3 трлн. рублей. Эта цифра выше, чем во всей остальной России. Москва, если говорить и далее цифрами, вносит в общероссийский бюджет 20% от всех поступлений в казну государства.

Цены по сделкам купли-продажи, которые осуществляются в Москве, подошли к реальным международным ценам на землю. В сентябре 1995 года постановлением Городской думы определены нижние границы цен за один кв.м: в центре — 1500, в пределах кольцевой автодороги — 1000, за ее пределами, но в границах Москвы — 600 долларов. Но в некоторых местах центра эти границы были обозначены как 3000, а на Кузнецком мосту, в частности, — 5000 долларов. Деньги в город пошли, и это повышает ответственность властей за работу на рынке земли. Деньги в городской бюджет поступают и от арендной платы, и от земельного налога, и от продажи права на арендную плату. В значительной степени в этих сделках участвуют иностранные инвесторы. Только в 1996 году мэрия и правительство Москвы, которые поставили все сделки с городской землей под свой контроль, планируют получить от этих операций свыше 1 млрд. долларов.

Фонд имущества Москвы, в свою очередь, занимается продажей имущества, которое осталось в наследство от прошлого. Называется оно недострой — объекты, почти законченные, но без отделки, отопления, сантехники. Такая продажа даст в казну города в 1996 году еще 5,8 трлн. рублей из общего бюджета в 47 трлн. рублей. Таким образом, от работы с недвижимостью Москва за текущий год должна получить до 30% доходов. По наметкам Мосархитектуры принято постановление Городской думы, на основании которого даже памятник архитектуры может быть передан в частные руки, только при этом требуется более тщательная проработка сделки. В общем, стратегический курс Москвы — приватизация. Национализация не планируется, и не будет ставиться под сомнение прошедшая приватизация. В городе на объектах федеральной собственности работает много москвичей. К этим объектам мэр города предложил применить московскую схему приватизации. Там, где федеральные власти не могут взять на себя пуск некоторых объектов, московское правительство готово взять на себя их пуск, но все это будет делаться только в соответствии с законом. По результатам 1995 года ввод жилья в эксплуатацию повлек за собой его немедленную продажу. По результатам прошлого года в Москве не осталось ни одной непроданной квартиры. В начале 1996 года из числа построенных осталось непроданными пока 15 тыс. кв.м.

Что же изменилось буквально за последний год, спросил О. Толкачев, и сам же ответил. В Москве научились собирать налоги и не задерживать зарплату; в «черный вторник», 25 августа, когда рухнула вся платежная система, в Москве она не остановила работы, поскольку организовалась резервная система, средства из которой можно было пустить на срочную выплату зарплаты; цены на жилье в столице не только остановились в росте, но уже начали показывать тенденцию к снижению; наконец, что удивляет больше всего, ранее в городе никто и слышать не хотел, а теперь даже в правительстве Москвы поговаривают о возможности введения нормы закона о свободной продаже земли физическим и юридическим лицам, в том числе и иностранным.

Заместитель председателя Москомимущества Сергей Бенедиктов рассказал о таком нововведении в Москве, как реестр собственности. Создано Управление реестра собственности, в котором, оказывается, регистрируется все — здания, строения, сооружения, словом, все, кроме жилья. В реестре регистрируется как право собственности, так и право аренды. Из судов в реестр регистрации попадают и препятствия сделок на зарегистрированное имущество, а Москомимущество занимается даже проверкой обоснованности решений судов по этим вопросам. Но это — только первые шаги. Уже разрабатывается нормативная база по созданию центра по

регистрации прав собственности на все объекты недвижимости. В нем будет единый реестр недвижимости. Жизнь требует создания такого органа. Подобрано помещение, и земельный комитет продает на конкурсной основе право застройки. В городе выявлено 3500 памятников архитектуры, — надо определить их значение: федеральное или муниципальное, а исходя из этого и определится вид собственности: федеральный или муниципальный. Перевод муниципального жилья из жилого в нежилой проходит в департаменте муниципального жилья, а потом передается на регистрацию.

О работе еще одной новой и любопытной организации в области недвижимости говорил генеральный секретарь Российского общества оценщиков (РОО) Алексей Воронин. Оказывается, 3 октября 1995 г. в Госдуме представительное собрание обсуждало первый проект закона об оценочной деятельности. Сошлись на том, что у нас существует оценка ненормативная. Она не отвечает потребностям рынка и рыночной оценке. Не сложилась практика подходить к оценке с позиций рынка. В стране уже имеется 68 отделений РОО. Но даже в Москве платится за место, то есть за землю, без учета того, какой объект будет здесь построен. Нормальная сделка с учетом всех сторон оценки была, оказывается, в Москве только в XVIII веке. Иными словами, в каждой коммерческой сделке по недвижимости должна присутствовать и ее историческая оценка. РОО создано в 1993 году, в нем уже 2000 членов. В 1994 году открыта Академия оценки. Она подготовила уже свыше 5000 специалистов, из которых около 3000 работают по специальности.

Любая работа в области совершения сделок по недвижимости, иными словами, риэлтерской деятельности, требует лицензии. Заместитель председателя Московской лицензионной палаты Елена Черновол освещает именно эту сторону сложной работы в сфере недвижимости. Общий порядок лицензирования определяется статьей 49 Гражданского кодекса РФ. Лицензии в области работы с недвижимостью выдаются на срок от двух до пяти лет. Отдельно существуют фирмы по операциям купли-продажи жилых помещений (таких в Москве около 400), отдельно — по нежилым помещениям (таких 70), отдельно — по купле-продаже земельных участков (таких 5). К сожалению, по словам докладчицы, большинство фирм работает незаконно, то есть без лицензий. Помимо того, необходимо иметь банковскую гарантию о надежности данной фирмы, а минимальная банковская гарантия составляет 50 тыс. ЭКЮ. Потому и развит рынок, где рвут и мечут «черные маклеры». Налоговая полиция сейчас обращает особое внимание на эту сферу рынка недвижимости.

Наверное, не случайно питерский представитель инвестиционно-тендерной комиссии А. Шведов, говоря о тех, кто работает на рынке

недвижимости, вспомнил слова великого А. Суворова: «Интендантов можно сажать через два года, не спрашивая, за что». Эту же мысль высказал и один из московских докладчиков, когда в перерыве у него попросили визитную карточку: «Таких карточек не держу, потому что не знаю, продержусь ли на этом месте даже полгода».

О Нью-Йорке. Гарантии для иностранных инвестиций стали лейтмотивом практически всех выступлений. «Причудливость российской налоговой системы, — заявил руководитель финансовой группы «Ренессанс капитал» Б. Джордан, — отбивает охоту рисковать и представляет собой наиболее серьезное препятствие для притока инвестиций в эту страну». Только коренная налоговая система может привлечь сюда реальные деньги, делает вывод Б. Джордан.

О Москве. Подтверждением того, о чем говорилось в Нью-Йорке, было выступление председателя Московской земельной палаты Сергея Мельниченко. Складывается впечатление, судя по его словам, что на рынке недвижимости работать нельзя. Несовершенство или отсутствие законодательства, куча самых разных проблем, всеильные бюрократы, огромные и непонятные налоги. Он объяснил всю неловкость даже своей собственной ситуации: с одной стороны, он одновременно является первым заместителем председателя Москомзема, а с другой, будучи коммерсантом, он должен иметь дело и с Москомимуществом. С его точки зрения, эти два комитета давно требуют объединения в один. В мире очень мало примеров того, когда на рынке отдельно оборачивается земля и здания, строения на ней. Необходимо латать дыры в земельном праве. Имеются огрызки старого земельного кодекса — новый еще не принят. Москва сама восполнила пробелы в законах по поводу рыночных отношений, связанных с землей. Земельная биржа — площадка, где будут встречаться продавцы и покупатели. Цены в этой сфере не должны регулироваться государством, и мы находимся на переходном этапе. Земельный комитет занимается созданием земельного кадастра и мониторинга. В этих делах важно иметь качественно подготовленные и юридически грамотные документы. А задача земельной палаты сейчас — не допустить сделок, которые были бы юридически не чисты. Технические условия для каждой сделки должны быть подготовлены, и с западными юридическими компаниями в этом отношении у нас полный контакт. На бирже будет создана система аккредитации. Можно считать, что рынок земли в Москве не только создан, но будет и развиваться. Чего уже добился Москомзем совместно с Московской земельной палатой? Во-первых, правительство Москвы уже отказывается от иммунитетов в земельных вопросах. Во-вторых, в случае необходимости обращения в арбитражный суд оно готово согласиться на разбирательство

в арбитражных судах Гааги и Стокгольма. В-третьих, оно готово на неувеличение арендной платы на 6—8% в год, как это уже было, и на неувеличение налогов.

Осталось в плане обсуждения темы о налогах добавить, что, по словам заместителя председателя Высшего арбитражного суда Василия Ветрянского, в 1995 году 55% всех исков налогоплательщиков в спорах с налоговыми органами по земельным вопросам были удовлетворены.

О Нью-Йорке. Инвесторы, работающие в производственной сфере, особый упор делали на проблему доступности информации в российских предприятиях — потенциальных объектах крупных вложений капиталов. Неполнота и отрывочность информации не позволяют разработать реалистичные бизнес-планы, определить степень риска и перспективы рентабельности.

О необходимости переориентации всей производственной базы России говорил, к примеру, Александр Кизстер из «Креди Сюисс Ферст Бостон банк». До тех пор, пока предприятия не начнут вырабатывать собственную маркетинговую стратегию, коренных перемен в использовании мощностей ожидать не приходится.

О Москве. В Нью-Йорке, конечно, не знали, что 30 января 1996 г. мэр Москвы Юрий Лужков подписал постановление об упорядочении получения распорядительных документов и технических условий в полном комплексе при осуществлении любой сделки, где участвуют инвесторы в каком-либо проекте, связанном с недвижимостью. Это подзаконный акт, а для Москвы закон сводится к тому, что Москомзем не выдает никаких документов, пока Москомархитектура сама не выдаст всех документов. Архитекторы готовят документы за счет бюджета города, а затраты возмещаются затем покупателем или подрядчиком. Должны быть получены на тех же условиях и задания по подсоединению объекта к сети коммуникаций соответствующими городскими организациями. Самое интересное в новом постановлении то, что техническую документацию теперь не надо ни с кем согласовывать. Если кто-то в проекте допустил какую-то недобросовестность или просчет, то риэлтера, который ведет данную сделку, можно наказывать сколь угодно серьезно, вплоть до лишения права на риэлтерскую деятельность. Докладчик говорил о предстоящей международной выставке в Каннах. Забегая вперед, можно сказать, что 14—17 марта эта выставка во Франции состоялась и для Москвы, делегация которой там работала во главе с мэром Ю.М. Лужковым, и прошла с огромным успехом.

Декан юридического факультета МГУ Евгений Суханов доказывал, что понятие права частной собственности на землю (недвижимость) обозначено в I части, а разработано во II части

Гражданского кодекса РФ. Правда, закон об ипотеке даже во втором чтении в Госдуме пока не прошел. Однако институт права частной собственности на землю уже существует реально: индивидуальное жилищное строительство и садовые участки, фермерские хозяйства и ряд юридических лиц, которые приобрели не только какое-то недвижимое имущество, но заодно и землю, на которой оно стоит. В части II ГК дана регламентация отношений с недвижимостью, в том числе с землей. Может быть аренда земли, может быть отчуждение недвижимости совместно с землей при условии пожизненного содержания владельца. Но пока нет купли-продажи. При этом следует обратить внимание на два момента. Первый — когда закон регулирует отношения передачи приобретателю ограниченного права собственности (права владения), при этом ограниченные вещные права, в том числе сервитуты, известны со времен Рима. Второй — ряд объектов недвижимости получили специальный правовой режим, их можно отчуждать, передавать кому-то в собственность, но со специальным условием, что члены семьи бывшего собственника имеют свои права на помещения, землю и т.д. Новый Гражданский кодекс и установил такой правовой режим.

О необходимости создать здоровый инвестиционный климат для зарубежных инвесторов, о совершенствовании учета цен как системы на нашем рынке недвижимости, о выработке российской маркетинговой стратегии говорила крупный эксперт в области недвижимости Светлана Бачурина, главный специалист отдела комплекса перспективного развития Москвы.

О Нью-Йорке. Жалобы на недоступность объективной информации о российских банках, без сотрудничества с которыми западным инвесторам, по существу, закрыт доступ в регионы и на особо доходные сегменты финансовых рынков, звучали из уст ведущих американских фондовиков. По словам одного из крупных американских банкиров, самого пристального внимания заслуживают процессы формирования российских финансово-промышленных групп, сердцевину которых составляют отечественные банки. Именно эти ячейки хозяйственной структуры, по его словам, могут привести к взрывному росту производства.

О Москве. Участие в работе конференции заместителя председателя правления Центрального банка Российской Федерации, одного из крупных политических деятелей последних лет Константина Лубенченко придало всей конференции особый колорит. Константин Дмитриевич — первоклассный юрист, знаком многим россиянам и иностранцам по своим страстным и взвешенным выступлениям еще на I Съезде народных депутатов, а затем по работе в Верховном Совете РСФСР, сейчас возглавляет юридический отдел Центробанка. Его доклад был посвящен вопросам ипотеки. Она важна для разви-

тия кредитно-денежной системы, представляет собой долгосрочную форму кредитования и одновременно помогает создать специальные банки, которые и будут этим заниматься. Развитые земельные отношения, включая форму ипотеки, представляют собой основу строя цивилизованных стран. Ипотечные учреждения должны создать рынок вторичных ценных бумаг, среди которых закладная станет самостоятельным предметом купли-продажи. В Центральном банке проблема ипотеки рассматривается в комплексе со строительством. У нас имеет место определенное кредитование стройсбережений. Однако при том уровне инфляции, который имеется сейчас в России, пока еще нельзя говорить о полноценной ипотеке, да и земельный кодекс пока отсутствует.

О Нью-Йорке. На вопрос о гарантиях для иностранных капиталовложений в России, прозвучавший десятки раз в ходе конференции, Д. Васильев ответил, что в этом он и видит главную цель своей комиссии, которая только в 1995 году добилась принятия Закона об акционерных обществах, введения стандартов ведения реестров. В 1996 году должны быть приняты поправки к Уголовному, Уголовно-процессуальному и Административному кодексам, обеспечивающие реализацию прав инвесторов. Должны быть приняты законы о ценных бумагах, об инвестиционных фондах и ряд других, которые и могут рассматриваться как законодательные гарантии инвестиций.

О Москве. В выступлениях российских участников только и говорилось о привлекательном климате для инвестиций, о гарантиях для них, о том, что делается и что будет сделано, чтобы поток вложений в российский бизнес возрастал. О многих выступлениях уже сказано выше.

Однако о нескольких наиболее интересных в плане оценки всей системы права России по привлечению зарубежных инвесторов стоит сказать особо. Прежде всего, это доклад руководителя Центра частного права при Президенте РФ Александра Маковского. Он не согласен с теми, кто скептически относится ко всей системе права России, разработанной для привлечения иностранных инвесторов. Движение есть, и немалое. Разработаны две части Гражданского кодекса, проект закона об ипотеке он оценивает на «хорошо». Нет пока закона о земле, но он обязательно будет. К этому идет ход реформ. Среди прочих проблем стоит и такая, как определение понятия «крупный город». Важной проблемой остается регистрация недвижимости. Москва показывает в этом отношении пример. Можно даже написать закон для всей России, но чтобы создать систему регистрации по всей стране — для этого нужны время и деньги. Предстоит, к тому же, сломить сопротивление регионов. Без строгого учета один и тот же собственник земли

в разных банках может заложить одно и то же. Еще одной важной проблемой А.Л. Маковский считает создание системы публичных торгов. С ними связана и организация судебного исполнения. У нас нет закона о судебных исполнителях, а исполнительное производство — одно из важнейших в судебной системе любой страны. К проекту закона об ипотеке тоже нужны дополнения: там нет ничего о незавершенных объектах, о строящихся проектах, о морских и воздушных судах, которые, как известно из частного права, относятся к разным видам недвижимости.

Начальник управления региональной приватизации и разграничения собственности Госкомимущества Борис Минц напомнил о том, что в обороте предприятий земельные участки никогда не находились и этот факт укоренился в сознании хозяйственников. Ныне появилась проблема выкупа участков под приватизированными предприятиями. Что мешает выполнению Указа Президента № 1535 о таком выкупе? Отсутствие разграничения полномочий Центра и регионов. Потому-то местные органы власти почти полностью проигнорировали этот указ. Но постепенно этот процесс начался. Уже не одна тысяча предприятий приватизировали землю под своими сооружениями. В передовиках идут Нижний Новгород и Оренбург. В остальных регионах этот процесс проходит пока вяло. Выяснились полная неподготовленность местных органов власти и их непонимание простого вопроса — использовать землю как важную и непреходящую ценность.

Обстановку на рынке недвижимости России подробно осветил президент Российской гильдии риэлтеров Константин Апрельев. Рынок для такой огромной страны, как Россия, пока невелик. 70 тыс. сделок по поводу жилья в Москве при средней стоимости 1 кв. м по 1200 долларов было совершено в 1995 году. За тот же период в Санкт-Петербурге — 17 тыс. сделок по цене 600 долларов в среднем за 1 кв. м. Да еще, пожалуй, в Нижнем Новгороде и Саратове — по 200—400 сделок в месяц по цене от 200 до 400 долларов за 1 кв. м жилья. Интересна табличка роста цен в валюте на 1 кв. м жилой площади в Москве:

Годы	Показатель среднего роста цен в валюте по сравнению с ценой в предыдущем году (в %)
1991	100
1992	98
1993	9
1994	39
1995	5

А вот еще одна интересная табличка, показывающая снижение (в среднем по Москве) цен на 1 кв. м жилья по месяцам в конце 1995 года:

Месяц 1995 г.	Сокращение цен на 1 кв.м жилья по сравнению с тем же месяцем 1994 г. (в %)
Сентябрь	20
Октябрь	30
Ноябрь	40
Декабрь	35

Эти две таблички свидетельствуют о многом. Прежде всего, введение «валютного коридора» повлияло в значительной степени на движение цен к стабилизации. К тому же, и банки начали изымать средства из этой сферы. Ряд проектов по строительству коттеджей в Подмоскowie окончился неудачей. Рост строительства коммерческого жилья привел к насыщению рынка. Вот и получилось, что в сентябре 1995 года коммерческие цены на недвижимость снизились в два раза, а престижное жилье подешевело вполнину по сравнению с началом года. На все это влияло также и то, что рентабельность бизнеса в Москве сократилась, подорожали кредиты, уменьшился объем продаж. К этому можно добавить также и ошибки инвестиционных организаций: они строили сооружения и здания без экономических обоснований. Жизнь доказывает, что в конкурентной схватке инвесторов выживают те, кто серьезно обосновывает свои проекты. Центральная часть Москвы становится все менее интересной для инвесторов, так как их интерес перемещается на прилегающие к центру районы. По прогнозам риэлтеров, в 1996 году ожидается рост цен на престижное и среднего качества жилье в среднем на 12%.

Специализируются в области недвижимости, оказывается, некоторые, можно сказать, считанные единицы журналистов. Таким специалистом стала, например, Елена Новомлинская, эксперт издательского дома «Коммерсантъ» и корреспондент газеты «Коммерсантъ Дейли». Уверен, что ее отчет о конференции появился в этой газете под псевдонимом «Группа недвижимости». Прекрасный отчет с тонкими женскими наблюдениями и ремарками. Здесь и неожиданная «нескрываемая грусть в глазах представителей банковских кругов», и «временами иронический тон иностранных докладчиков, говоривших о местных порядках и способах взаимоотношений», и «растерянность и неуверенность» этих же докладчиков, и прямо в яблочко подмеченная цитата какого-то докладчи-

ка о том, что московский гостиничный комплекс — это «индустрия радушия, приносящая хорошие деньги». Со страстью ревнивой любовницы выписана фраза о том, что встреча в приемной главного строителя Москвы, первого заместителя московского премьера Владимира Ресина по случаю его 60-летия оттянула на себя «некоторые стратегические силы» конференции. Из самого же отчета — «чердака» (прошу прощения за журналистский жаргон, и написал так специально, чтобы подчеркнуть несоизмеримо мизерные размеры статьи с огромнейшим, практически историческим значением **первой** в России конференции о недвижимости, считаю это недоглядом, непониманием, даже ошибкой редакции умнейшей газеты для умных людей) — хотелось бы привести всего одну фразу: «В целом же иностранцы выглядели самыми веселыми и оптимистичными из выступающих, особенно если сравнить их с банкирами, однажды связавшими свою жизнь с московским рынком недвижимости».

Стоит обратить больше внимания не столько на статью, сколько на выступление Елены Николаевны на конференции. В нем был дан краткий, насколько позволял регламент, обзор рынка недвижимости России в целом. Из ее наиболее запомнившихся постулатов и примеров приведем лишь некоторые. Она, как и многие выступавшие до нее, отметила резкую неравномерность рынка недвижимости в России. Точнее, как выразилась она, в стране имеется несколько точек этого рынка. В Москве, по ее мнению, 70% этого рынка, в Петербурге — 10%. В подавляющем большинстве остальных городов, как и раньше, происходит либо обычное распределение, а не купля-продажа жилья, либо традиционный обмен, часто с цепочками, иногда и длинными. Причем на цену у нас обычно не влияют качественные характеристики жилья (материалы стен, виды сантехники и т.д.). В области коммерческой недвижимости пока менее радужная ситуация. Здесь пока еще идет работа под конкретных заказчиков. Коммерческие банки быстро захватывают рынок недвижимости. Постепенно выявляется потенциал к росту этого рынка. Формируется он во Владивостоке, отдыхающие покупают постоянное жилье в зоне Пятигорска и Кисловодска. Врывается он даже в малые города. К примеру, в Малоярославце за два последних года продажа жилья увеличилась вдвое. Покупают жилье уже не только частные лица, но и организации. Так, Газпром начал это делать для своих рабочих и сотрудников, у которых имеется пятилетний стаж работы на его предприятиях.

Рассказывая о тенденциях в развитии законодательства, президент компании «Рескор» Сергей Лупашко отметил, что рынок жилья ощущает спад, что надо готовить — и, по его мнению, будет подготовлена — новую концепцию политики Москвы в области

недвижимости, новые принципы налогообложения. До сих пор аренда была предпочтительнее, чем покупка. Теперь их роли меняются. Началась купля-продажа готового бизнеса. В конце 1995 года продана станция техобслуживания автомобилей-иномарок. И еще одна тенденция, отмеченная докладчиком: крупные московские финансовые структуры начали интересоваться промышленным производством на периферии.

Наконец, о том, кто выступал вначале, — министр строительства Российской Федерации Ефим Басин. С точки зрения права самым интересным в его словах было изложение оригинальной схемы ипотеки, которую разработали и внедрили в Белгородской области. Местная администрация строит дома для жителей села, которые рассчитываются по ссудам не деньгами, а сельхозпродукцией — мясом, яйцами, овощами. По этой программе уже построено более четырех тысяч домов, новые владельцы которых сдали за год продуктов на 12 млрд. рублей. Об этом же почти дословно написала и газета «Коммерсантъ Дейли».

Не хочется приводить длинный список фамилий докладчиков — представителей иностранных компаний. Они ораторствовали в основном о себе, о своих успехах, о том, какие они богатые и хорошие, о том, что хотели бы поучаствовать в рынке недвижимости и в России. Кое-кто уже участвует в этом рынке, да укололся и пользуется случаем, чтобы запустить шпильки в адрес «бюрократов Москвы и Петербурга». Бог им судья! В нашей буче и российским деловым людям не всегда легко разобраться, но они делают скидку на время, тужатся и разбираются. И строят, строят, строят. Жилье и административные здания, спортивные сооружения и торговые ряды, гостиницы и даже тюрьмы. Вылезем мы из этого страшного кризиса. Смут в России было немало, и эта кончится. Вечных людей не бывает, эти уйдут — придут другие. Более умные и мудрые. Отрицательный опыт выбросят на помойку истории. Положительный возьмут на вооружение. Очень хотелось бы. В работе с недвижимостью — особенно.

О Нью-Йорке. Практически участники конференции были едины в том, что политическая нестабильность в России вынуждает инвесторов откладывать принятие серьезных решений на период после президентских выборов.

О Москве. Этот отчет о конференциях, состоявшихся в феврале, намеренно публикуется после президентских выборов. Вроде бы ничего не изменилось. Президент остался прежним. Россия, как и раньше, идет курсом реформ. Десятки тысяч рабочих бастуют, потому что месяцами не выплачивается зарплата. Закрываются все новые и новые предприятия — нерентабельны. Растет армия безработных. Словом, как открыто и точно сказал на конференции ис-

полнительный вице-президент МОСТ-Банка Андрей Цимайло, «происходит зарождение капитализма в России». Так и сказал: «зарождение». Не «рождение», не «восстановление», не «насаждение», а «зарождение», в смысле «навязывание старья», как определяют это слово известные российские языковеды.

Если бы я был Пушкиным, то о нашем времени писал бы стихи матом — благо у него есть блестящие образцы; если бы Лермонтовым — то сочинил бы поэму «На смерть курфюрста Бориса, у ракии которого скорбят его брат — кайзер Гельмут и лучший друг Билл», если бы Гоголем — то посмеялся бы по примеру «Ревизора» в десятке (подумаешь, Лопе де Вега написал тысячу) пьес с названиями, непонятными гениальному писателю: «Девелопер», «Инвестор», «Аудитор», «Ризэлтер», «Брокер», «Менеджер», «Рэкетир», «Путана», «Бандформирование», «Мафия», «Царь-президент». Если бы Высоцким — то пропел бы на шипящих и рычащих согласных «Лучше гор, волейбола и тенниса бывает только Кремль». Ну, а если бы Вертинским — то просто повторил бы его известную песенку о мальчике при буфете на мирном пароходе, который мечтает стать пиратом, но которого обижают мэтр за выпитый коктейль, бьет повар за пропавшие бисквиты. Но с особой страстью пропел бы финал: «Я знаю, Джимми, если б стали вы пиратом, вы б их повесили однажды на рассвете на первой мачте вашего фрегата...»

В средствах массовой информации наш журнал — мальчик при буфете. Но попрошу помнить всех взрослых: дети растут.

Материалы в рубрику «Хроника» подготовил В. Петров.