

Как оппозиция пойдет на выборы после провала праймериз

# Каждый за себя

ЕЛИЗАВЕТА АНТОНОВА

**Срывом праймериз завершились попытки демократов объединиться к думским выборам. Те оппозиционеры, кто не отказался от кампании, пойдут на выборы тремя колоннами: от «Яблока», от Демкоалиции и по «списку Ходорковского».**

## СОРВАННЫЕ ПРАЙМЕРИЗ

В понедельник зампред ПАРНАС Константин Мерзликин заявил, что по причине срыва праймериз Демкоалиции руководство партии самостоятельно сформирует список кандидатов от Демкоалиции на парламентские выборы.

Праймериз (предварительное внутрипартийное голосование) Демкоалиции должны были выявить объединенный список оппозиционных кандидатов на выборы Госдумы 2016 года. Желающие проголосовать за того или иного кандидата должны были зарегистрироваться на специальном сайте. В воскресенье в поддень праймериз были приостановлены после того, как база данных зарегистрированных избирателей попала в открытый доступ.

Теперь решение о выдвижении кандидатов от Демкоалиции будет принимать руководство ПАРНАС Михаила Касьянова. По словам Мерзликина, 17 июня на политсовете ПАРНАС будет утвержден проект списка кандидатов от коалиции, а 18 июня съезд партии примет окончательное решение. Коалиция создавалась на базе ПАРНАС, потому что она обладает правом выдвижения кандидатов на выборах без сбора подписей.

Ранее Демкоалицию покинули большинство соратников Алексея Навального, зампред ПАРНАС Илья Яшин и председатель «Демвыбора» Владимир Милов. Их не устроила достигнутая при формировании Демкоалиции договоренность о том, что Касьянов получит первое место в списке без праймериз. Они также обвинили председателя партии в срыве организации и финансировании праймериз.

В результате в Демкоалиции остались немногие активисты и политики. В частности, по-прежнему баллотироваться под брендом ПАРНАС намерен историк Андрей Зубов, основатель Партии 5 декабря Константин Янкаускас и Сергей Давидис, руководитель московского отделения ликвидированной Партии прогресса Николай Ляскин, председатель Либертарианской партии Андрей Шальнев, находящийся в СИЗО националист Александр Белов (Поткин) и блогер Вячеслав Мальцев.



Решение о выдвижении кандидатов от Демкоалиции будет принимать руководство партии ПАРНАС, возглавляемой Михаилом Касьяновым

## КОАЛИЦИЯ НА БАЗЕ «ЯБЛОКА»

Исключенный из партии «Справедливая Россия» депутат Госдумы Дмитрий Гудков и экс-сопредседатель партии ПАРНАС Владимир Рыжков еще в фев-

**Ранее Демкоалицию покинули большинство соратников Алексея Навального, зампред ПАРНАС Илья Яшин и председатель «Демвыбора» Владимир Милов. Их не устроила достигнутая при формировании Демкоалиции договоренность о том, что Касьянов получит первое место в списке без праймериз**

рале призвали оппозиционеров к созданию единого списка на базе партии «Яблоко». Рыжков намерен избираться в одномандатном округе в Алтайском крае, Гудков — в Тушинском округе Москвы.

В Тимирязевском одномандатном округе Москвы от «Яблока» планирует избираться один из лидеров Партии 5 декабря активистка Юлия Галямина, одномандатником от этой партии также намерен выдвигаться сооснователь сообщества «Диссер-

**Ранее Демкоалицию покинули большинство соратников Алексея Навального, зампред ПАРНАС Илья Яшин и председатель «Демвыбора» Владимир Милов. Их не устроила достигнутая при формировании Демкоалиции договоренность о том, что Касьянов получит первое место в списке без праймериз**

нет», ученый-физик Андрей Заякин. По какому округу он пойдет, пока непонятно. Также в выборах планирует принять участие член политсовета и председатель псковского регионального отделения партии

Лев Шлосберг и экс-мэр Петрозаводска Галина Ширшина.

Говорить о том, кто войдет в федеральную часть партсписка, а кто в региональные группы, пока рано, сказал РБК пресс-секретарь Явлинского Игорь Яковлев. Точная конфигурация станет понятна на съезде партии, который пройдет 25–26 июня, добавил он.

## «СПИСОК ХОДОРКОВСКОГО»

Попытку создать единый список оппозиционных кандидатов на выборы предпринял экс-глава ЮКОСа Михаил Ходорковский, проживающий за границей. Весной 2015 года он запустил проект «Открытые выборы», который должен поддержать молодых оппозиционных политиков из Москвы и регионов. Сам Ходорковский называет проект образовательным, объясняя, что цель — научить политиков вести кампанию и привлекать средства. Половину необходимых на ведение кампании средств «кандида-

ты Ходорковского» получают от своего политика, половину должны найти сами.

«Открытые выборы» отобрали 25 кандидатов-одномандатников, из которых 20 будут баллотироваться в Госдуму, еще пять — в петербургское заксобрание. Большинство отобранных кандидатов пойдут на выборы как от ПАРНАС. «Яблоко» отказалось сотрудничать с кандидатами «Открытых выборов». Еще три человека пойдут как самовыдвиженцы, среди них амнистированная фигурантка «болотного дела», участница проектов Ходорковского Мария Баранова. Она планирует собирать подписи, чтобы избираться по Центральному округу Москвы. При поддержке «Открытых выборов» намерены выдвигаться также Янкаускас из Партии 5 декабря и Шальнев из Либертарианской партии. В Дагестане проект Ходорковского поддержит журналистку и автора книги «Новости Аллаха» Юлию Юзик.

## КТО ОТКАЗАЛСЯ ОТ ВЫБОРОВ

Есть и такие оппозиционеры, которые передумали баллотироваться. В частности, не смогла договориться ни с ПАРНАС, ни с «Яблоком» о своем выдвижении по одномандатному округу в Москве юрист Фонда борьбы с коррупцией Любовь Соболь. В результате она заявила о снятии своей кандидатуры с выборов. Из соратников Навального также снялись с выборов Леонид Волков, Георгий Албуров, директор ФБК Роман Рубанов и руководитель юридического отдела ФБК Иван Жданов.

Яшин, заявивший в апреле о выходе из Демкоалиции, также не собирается выдвигаться. Но он постарается помочь партии ПАРНАС как единственной независимой партии на предстоящих выборах, пояснил оппозиционер РБК.

Представители «Яблока» вели предварительные переговоры с Ириной Прохоровой, но в результате та отказалась от участия в выборах, рассказали РБК два собеседника, близких к партии. Сама Прохорова отказалась от комментариев по поводу возможного участия в предстоящих выборах.

С выходом из Демкоалиции сторонники Навального оппозиционеры занялись внутренней повесткой и выяснением отношений между собой, а это влечет только уже существующее ядро сторонников коалиции, заявил президент фонда «Петербургская политика» Михаил Виноградов. Из оппозиционных сил, идущих на выборы, лучшие шансы у «Яблока», но многое еще будет зависеть от избирательной кампании, прогнозирует эксперт. Электронный опыт ПАРНАС и «списка Ходорковского» пока не так очевиден, отмечает он. ❏

## РБК

БИЗНЕС-КОНФЕРЕНЦИИ

## Форум РБК «Недвижимость в России»: ИТОГИ

25 мая 2016 г., The St. Regis Moscow Nikolskaya



**Максим Решетников**

Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента экономической политики и развития города Москвы



**Александр Хрусталев**

Председатель Совета директоров, «НДВ» Групп



**Игорь Чумаченко**

Партнер, руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство», VEGAS LEX\*



**Александр Ручьев**

Президент, ГК «Мортон»



**Максим Гасиев**

Президент, Группа ПСН

## В новой экономической реальности — новые перспективы для инвесторов

Центральное место в инвестициях, поступающих в Москву, занимает недвижимость. Однако, положение на рынке девелопмента меняется: период окупаемости крупных проектов в торгово-офисной недвижимости за 5-7 лет закончился. И если спрос на жилье поддерживается за счет ипотеки, то в коммерческой недвижимости ситуация непростая. Но есть позитив: открылось окно для новых проектов, при этом в выигрыше окажутся те, кто быстрее ориентируется в новых условиях. Сейчас наиболее перспективной для бизнеса нишей становятся инвестиции в объекты промышленной и инновационной инфраструктуры — технопарки и индустриальные парки. Правительство Москвы намерено помочь инвесторам адаптироваться, дать дополнительные стимулы для реперофиллирования деятельности. С этой целью в конце прошлого года запущен механизм поддержки компаний, инвестирующих в производственную сферу. Это обеспечит снижение общей налоговой нагрузки практически на четверть промышленных инвесторам. Конечно, промышленный девелопмент — это более сложный бизнес. Теперь бизнесу, чтобы развиваться в новых условиях, необходимо формировать команды, которые будут не только продавать или сдавать помещения в аренду, но и эффективно управлять, размещать резидентов, создавать для них все необходимые условия. То есть, выдавать услугу под ключ. Сегодняшний качественный инвестор — это не тот, кто располагает средствами и готов «лить бетон, возводить квадратные метры, а тот, кто знает, как в этот бетон привнести жизнь. Инвестор новой формации готов работать на долгосрочной основе, выдерживать концепцию проекта и обеспечивать ее реализацию. Важно, что Москва находит возможность поддержки и традиционный девелопмент — в прошлом году были снижены ставки налога на имущество. Однако в рамках идуции структурных изменений экономики основной акцент поддержки смещается в сторону промышленности и реального сектора — это создание новых высокооплачиваемых рабочих мест для москвичей.

Форум, организованный РБК и посвященный ситуации и антикризисным стратегиям на рынке недвижимости, в очередной раз позволил наладить диалог между бизнесом и властью. Общение идет в конструктивном ключе: у застройщиков существует возможность не только высказаться по острым вопросам и обозначить свою позицию, но и получить необходимый отклик от представителей соответствующих министерств и ведомств. На сегодняшний день мы видим, что ведется целенаправленная работа, направленная на шлифовку законодательства в сфере реализации новостроек и защиту имущественных прав дольщиков, приобретающих квартиры. Совсем недавно появилась инициатива по созданию компенсационного фонда в строительной отрасли, при этом у представителей бизнеса, участвовавших в форуме РБК, была отличная возможность обсудить ситуацию. На мой взгляд, это очень важное решение. Рынок недвижимости нуждается в подобных мерах, так как есть свои сомнения на счет эффективности тех же страховых компаний. Есть игроки, которые пытаются дать некие гарантии в этой сфере, но их финансовые возможности скромнее, чем у застройщиков, не говоря уже о реализации крупномасштабных объектов, требующих наличия больших ресурсов. В свое время я говорил о необходимости создания министерства в сфере строительства и ЖКХ, и радует, что данная структура создана и успешно работает. Вектор, при котором бизнес и власть слышат друг друга, является абсолютно правильной. Подчеркну, что обсуждаемый компенсационный фонд — по сути реально действующий механизм. В банковской отрасли уже работает аналогичный инструмент, и процесс возвращения средств пострадавшим людям уже налажен. Отчисления в компенсационный фонд в нашем сегменте, по заявлениям властей, составят 1% от суммы ДДУ. Судя по открытой информации, финансовая нагрузка на застройщиков останется прежней: ведь те же самые средства будут направлены в фонд, а не в сторону страхования, которое показало свою полную неэффективность.

Прошедшие два года стали серьезным испытанием для российского рынка недвижимости. На фоне наблюдавшегося оттока финансирования, резкого падения рубля и общего снижения спроса вопросы окупаемости проектов стоят особенно остро для девелоперов, что, безусловно, требует изменения стратегии бизнеса. На первый план выходят многофункциональные и социально-ориентированные проекты, включающие развитие необходимой инфраструктуры. Реализация таких комплексных проектов, безусловно, требует эффективного взаимодействия бизнеса и государства. Многие эксперты сходятся во мнении, что прошедший период стал рекордным в России по количеству изменений в отрасли за последние несколько десятков лет. Достаточно вспомнить масштабные поправки в гражданское, земельное, градостроительное законодательство, предостоящие новые возможности для структурирования сделок, изменяющие правила в сфере земельно-правовых отношений, градостроительной деятельности и регистрации прав на недвижимое имущество. В рамках реализации государственной задачи профильными ведомствами проводится работа по совершенствованию технического регулирования и ценообразования в строительстве и приведению его в соответствие с международными стандартами. Активными темпами реализуются меры государственной поддержки бизнеса при реализации социально значимых проектов, поддержки ипотечного кредитования и повышения доступности жилья. Совершенствование правового регулирования в области освоения новых территорий и развития застроенных территорий, принятие закона о государственно-частном партнерстве и другие новеллы предлагают бизнесу достаточно широкий инструментарий для инвестирования. Вместе с тем участники рынка по-прежнему сталкиваются с определенными трудностями. Какие возможности создаются современное правовое регулирование для развития строительной отрасли и какие сферы нуждаются в совершенствовании? Эти и другие вопросы стали предметом обсуждения представителей органов власти и ключевых игроков бизнеса на состоявшемся форуме.

По-прежнему на пике актуальности остается задача по улучшению доступности ипотеки. Сейчас в качестве альтернативы господдержки для снижения процентной ставки по ипотеке предлагается запуск ипотечных облигаций. Конечно, это целесообразная мера и логичный шаг эволюции ипотечного продукта, что даст покупателям возможность приобретать жилье более дешево. С другой стороны, это позволит снизить ставки не более чем на 1%, а этого мало. Облигации не смогут кардинально изменить ситуацию и снизить ставки до уровня 5-6%, к которому и нужно стремиться.

Активно обсуждалось на форуме и предложение по созданию компенсационного фонда для обманутых дольщиков. Чтобы обезопасить дольщиков и сделать систему долевого строительства ясной и понятной, ранее было принято решение создать национальную страховую компанию. Теперь же речь идет о некоем фонде, который, на мой взгляд, представляет собой не совсем рыночный механизм. Если этот фонд сам будет устанавливать ставки, то общественный контроль будет нулевым, и в таком случае в строительстве может произойти то, что мы видим в банковской сфере — у банков отзываются лицензии, они прекращают свою деятельность. Таким образом, в случае принятия нерыночного механизма возникает очень много опасностей, о которых участники рынка пока не задумываются.

При этом компенсационный фонд можно реализовать на базе ПОВС — потребительского общества взаимного страхования ответственных застройщиков. ПОВС осуществляет постоянный строительно-финансовый мониторинг деятельности членов общества и целевого использования ими денежных средств соинвесторов, а значит, знает рынок изнутри. Еще одним из наиболее приемлемых вариантов улучшения схемы ДДУ может стать введение механизма и закона о санации. То есть по такой же схеме, как санятся банки, должна происходить санация застройщиков. Санатором может выступить банк или страховая компания, которые гарантируют выполнение обязательств перед дольщиками.

Сегодня на конкретных примерах мы можем увидеть, как именно разумное регулирование отрасли со стороны государства позволяет стимулировать и даже стабилизировать спрос на недвижимость, помогает продолжить развитие проектов в непростых экономических условиях. Продление ипотечной программы позволило большому количеству людей приобрести жилье в строящихся объектах. В двух наших проектах на (Рязанском проспекте и в Марьино) процент ипотечных дольщиков составил порядка 60-70%.

Для достижения гармоничной модели взаимодействия девелопера, дольщика и государства необходимо учитывать естественные интересы каждого участника рынка. Девелоперы — это бизнесмены, которые постоянно думают над развитием своего дела, его расширением и капитализацией. При этом для реализации проектов они привлекают денежные средства дольщиков, банков, соинвесторов. И если банки имеют внутренние механизмы регулирования выдачи кредитных средств и контроля (они могут оценить кредитоспособность заемщика, стоимость его активов, окупаемость проектов и т.д.), то в случае с дольщиками именно государство должно выполнять контролирующие функции, выступая гарантом безопасности вложенных дольщиками денежных средств.

При этом бизнесу, в свою очередь, важно получить понятные и долгосрочные правила игры. Как мы видим, экономическая и политическая ситуация в любое время может самостоятельно внести коррективы в планы, поэтому долгосрочные правила игры могут стать подушкой безопасности для отрасли, которая позволит девелоперу даже в период турбулентности выполнить все намеченные планы и обязательства перед дольщиками.