****

**Мониторинг средств**

**массовой информации**

**17-18 февраля 2020 года**

Оглавление

[ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НОСТРОЙ 4](#_Toc32921422)

[18.02.2020 Строительная газета Звонок на перемену 4](#_Toc32921423)

[18.02.2020 Российская газета Приземление метра 5](#_Toc32921424)

[18.02.2020 SROportal.ru Комитет НОСТРОЙ продвигает стандарты по охране труда 6](#_Toc32921425)

[18.02.2020 SROportal.ru Минстрой поделился планами на техрегулирование 6](#_Toc32921426)

[17.02.2020 НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИИ и МИРА (stnews.ru) Комитет НОСТРОЙ по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка утвердил план работы на 2020 год 7](#_Toc32921427)

[17.02.2020 Seldon News (news.myseldon.com) Открыт прием заявок на Вторую Всероссийскую премию BIM&Security 2020 8](#_Toc32921428)

[17.02.2020 ЦентрРегион- саморегулируемая организация (centerregion.ru) В НОСТРОЙ прошло совместное заседание подкомитета НОСТРОЙ по конкурентным процедурам в строительстве и Комитета РСС по развитию конкуренции в строительной отрасли 9](#_Toc32921429)

[17.02.2020 Национальное объединение энергосбережения (no-e.ru) Регистрация на конгресс открыта! 10](#_Toc32921430)

[17.02.2020 ГУП МО МОБТИ (mobti.ru) Каких законодательных изменений ждать российским строителям в этом году 10](#_Toc32921431)

[17.02.2020 Строительная газета (stroygaz.ru) Профсообщество предложило варианты снижения нагрузки на бизнес при подключении к сетям 13](#_Toc32921432)

[17.02.2020 Newsbot.press Как снизить стоимость квадратного метра 14](#_Toc32921433)

[17.02.2020 Самарское обозрение Аристова пошла на повышение 17](#_Toc32921434)

[17.02.2020 ЗаНоСтрой.РФ (zanostroy.ru) НОСТРОЙ принял участие в расширенном заседании Ассоциации Банков России по вопросам проектного финансирования в сфере жилищного строительства 18](#_Toc32921435)

[17.02.2020 ЗаНоСтрой.РФ (zanostroy.ru) Что обсуждали члены Технического совета НОСТРОЙ на очередном своём заседании 19](#_Toc32921436)

[17.02.2020 ЗаНоСтрой.РФ (zanostroy.ru) Голосование о новом московском соискателе статуса СРО раскололо Совет НОСТРОЙ почти пополам 20](#_Toc32921437)

[17.02.2020 ЗаНоСтрой.РФ (zanostroy.ru) Союз «Строители Петербурга» получил повторное предписание Ростехнадзора 21](#_Toc32921438)

[ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СРО В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ 22](#_Toc32921439)

[17.02.2020 Все о СРО в России (all-sro.ru) Поправки о добровольном переходе между СРО будут сняты с рассмотрения 22](#_Toc32921440)

[ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ЗАСТРОЙЩИКИ 23](#_Toc32921441)

[18.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) В Москве и Подмосковье с применением счетов эскроу продается около трети новостроек 23](#_Toc32921442)

[18.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) Пригороды Москвы и Санкт-Петербурга теряют покупателей, спрос в черте города растет 25](#_Toc32921443)

[18.02.2020 Коммерсантъ «Дон-строй» вышел из промзоны 27](#_Toc32921444)

[18.02.2020 Коммерсантъ Никогда еще пастор Принс не был так близок к Павлу Фуксу 28](#_Toc32921445)

[18.02.2020 Российская газета Комментарии 29](#_Toc32921446)

[18.02.2020 Российская газета Ссуда с правом перевыдачи 29](#_Toc32921447)

[18.02.2020 Крымский телеграфЪ (ktelegraf.com.ru) Рисковая доля дольщиков 30](#_Toc32921448)

[18.02.2020 ТАСС - Российские новости Предприятия деревянного домостроения готовы к повышению спроса на дальневосточную ипотеку 32](#_Toc32921449)

[17.02.2020 ТАСС - Российские новости Минстрой предложил расширить для Фонда защиты прав дольщиков перечень разрешенных расходов 33](#_Toc32921450)

[17.02.2020 Коммерсантъ FM (kommersant.ru) Каким образом власти могут сделать жилищные кредиты доступнее 33](#_Toc32921451)

[17.02.2020 ТАСС - Российские новости Размещение материнского капитала на эскроу упростит покупку жилья - эксперты 34](#_Toc32921452)

[17.02.2020 Агентство новостей Строительный бизнес (ancb.ru) Эксперты: ставки для застройщиков жилья завышены 35](#_Toc32921453)

[17.02.2020 Агентство новостей Строительный бизнес (ancb.ru) Кавалерийский наскок по переходу на эскроу не получился 35](#_Toc32921454)

[17.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) В России запустили цифровой сервис проверки новостроек 38](#_Toc32921455)

[17.02.2020 АСН-инфо (asninfo.ru) Роман Строилов: «В спокойном 2020 году нужно помнить, что нас ждут трудные времена» 38](#_Toc32921456)

[17.02.2020 ТАСС - Российские новости Упрощение рефинансирования и страхования ипотеки снизят выплаты по кредитам - эксперты 39](#_Toc32921457)

[17.02.2020 ТАСС - Российские новости Развитие рынка ипотечных облигаций станет инструментом для снижения ставок в РФ - эксперт 40](#_Toc32921458)

[17.02.2020 ТАСС - Российские новости Минстрой предложил передавать земли без торгов за достройку домов обманутых дольщиков 41](#_Toc32921459)

[НОВОСТИ ОТРАСЛИ 41](#_Toc32921460)

[18.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) Сколько нужно бизнес-центров 41](#_Toc32921461)

[18.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) Около 80 млн кв. м жилья планируют сдать в эксплуатацию в 2020 году в России 43](#_Toc32921462)

[18.02.2020 Российская газета Как в регионах снижают себестоимость строительства 44](#_Toc32921463)

[18.02.2020 Российская газета С поправкой на конкурс 45](#_Toc32921464)

[17.02.2020 ТАСС - Российские новости Минвостокразвития готово поддержать местных застройщиков в ДФО с комплексными проектами 46](#_Toc32921465)

[ПРЕЗИДЕНТ 46](#_Toc32921466)

[18.02.2020 Российская газета Бросить якорь в Арктике 46](#_Toc32921467)

[ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА 47](#_Toc32921468)

[18.02.2020 Российская газета К вам едет министр 47](#_Toc32921469)

[МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА 48](#_Toc32921470)

[18.02.2020 Ежедневная деловая газета РБК Экономическим преступлениям готовят финансовые наказания 48](#_Toc32921471)

[ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА / СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ 50](#_Toc32921472)

[18.02.2020 Известия Огонь, батареи 50](#_Toc32921473)

[18.02.2020 Российская газета Кадастр онлайн 51](#_Toc32921474)

### ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НОСТРОЙ

#### 18.02.2020 Строительная газета Звонок на перемену

Уральские застройщики учатся работать по новым правилам

В Челябинске на площадке «Союза строительных компаний Урала и Сибири» («ССК УрСиб») состоялось совещание на тему «Проектное финансирование строительства жилья в Челябинской области: текущая ситуация, проблемы и перспективы».

Как сообщил начальник Уральского главного управления (ГУ) ЦБ РФ Рустэм Марданов, сразу после введения 1 июля 2019 года новых правил игры (эскроу-счетов и проектного финансирования) было много проблем, но «сегодня первый шок прошел, и участники процесса хорошо представляют себе эти инструменты, и многие уже с ними работают». Первые завершенные по новым правилам девелоперские проекты появились в округе уже в ноябре 2019 года. «Мы видим, что на Урале очень хорошая динамика вовлечения застройщиков и покупателей в новую схему финансирования жилищного строительства», — подчеркнул руководитель ГУ ЦБ. В настоящее время в Уральском федеральном округе (УрФО) в рамках проектного финансирования между банками и застройщиками заключено 116 кредитных договоров на сумму 52,5 млрд рублей, из них 32 договора на 20 млрд рублей — в Свердловской области. Количество эскроу-счетов достигло 5700, а объем средств на них превысил 12,4 млрд рублей. На начало 2020 года на Урале (в основном, в Тюменской и Челябинской областях) для застройщиков уже было раскрыто 483 счета на сумму более 1 млрд рублей.

Тему сложностей перехода рынка на новые рельсы поднял в своем выступлении председатель правления «ССК УрСиб «, директор компании «Метчелстрой» Александр Воробьев. Он считает, что нововведения в итоге могут негативно сказаться на доходности строительного бизнеса. «Маржа уменьшается, цена продажи не увеличивается, потому что платежеспособный спрос низкий, а себестоимость увеличивается — приходится платить проценты банку, — заявил он. — Эта тенденция будет только усиливаться. Оптимизма у покупателей поубавилось, доходы не растут несколько лет подряд. Рынок очень слабый». Руководитель компании напомнил, что раньше в одном только Челябинске строили ежегодно 1 млн кв. м жилья, а сегодня на всю область — 1,5 млн «квадратов. По прогнозам Воробьева, в ближайшие несколько лет с рынка уйдет значительная часть застройщиков. Три-четыре года назад в городе работало порядка ста застройщиков, сегодня не осталось и половины от этого числа. «Эта тенденция будет продолжаться, более слабые будут уходить с рынка, — резюмировал Александр Воробьев. — Это приведет к созданию альянсов, к укрупнению бизнеса. Однако закон суров — но он закон, нужно работать по-новому».

Участвовавшие в совещании представители местных банков озвучили консолидированную позицию по вопросам проектного финансирования.

По словам банкиров, количество отказов в выдаче кредитов сегодня сокращается, базовые ставки снижаются, сервис становится более качественным. При этом крупные банки имеют в своих управлениях специалистов в области строительства для оценки именно строительных рисков.

Со своей стороны Рустэм Марданов дал застройщикам ряд рекомендаций. К примеру, не начинать строительство сразу нескольких объектов, растягивая строительство на длительный срок. «Лучше строить один объект, в короткий срок его сдавать и быстро погашать кредит, это снижает затраты, — пояснил он. — Второе направление работы — стимулировать наполнение эскроу-счетов. Если они наполняются быстро, ставка по кредиту становится меньше, себестоимость удешевляется. Банки готовы идти навстречу и предоставлять скидки при выдаче ипотечных кредитов, если дольщики направляют средства на эскроу-счета».

Определенную помощь бизнесу в адаптации к новым условиям готов оказать институт саморегулирования. Так, координатор **НОСТРОЙ** по УрФО, генеральный директор «ССК УрСиб» Юрий Десятков рассказал собравшимся, что сейчас в «ССК УрСиб» ведется серьезная работа по созданию автоматизированной системы по ведению исполнительной документации в электронном виде на основе информационной модели строящегося объекта. При этом банки, по его словам, также могут присоединяться к такой системе и в режиме реального времени оценить как состояние объекта, так и финансовые и производственные риски при его строительстве. Тем самым у банка появится возможность значительно снизить собственные затраты и, соответственно, установить оптимальную процентную ставку.

Справочно:

По состоянию на начало 2020 года в Уральском федеральном округе выданы разрешения на строительство 12 млн кв. м жилья (данные ЦБ РФ).

<https://www.stroygaz.ru/publication/item/zvonok-na-peremenu/>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Российская газета Приземление метра

Уменьшить себестоимость жилищного строительства может подготовка участков под застройку за счет бюджета и снижение ипотечных ставок.

Председатель правительства Михаил Мишустин заявил, что нужно снижать стоимость жилищного строительства для повышения доступности ипотеки. Для этого он предложил создать дополнительные стимулы для развития жилищного строительства. В частности, повышать эффективность использования земли, обеспечивать своевременную инженерную подготовку территории. По словам премьера, необходимо больше использовать современные технологии и упрощать доступ компаний на строительный рынок.

По мнению президента **Национального объединения строителей (НОСТРОЙ**) Антона **Глушкова**, сильнее всего снизить себестоимость жилья может подготовка инфраструктуры участков под застройку. "Сейчас около 7-8% цены квадратного метра жилья - это стоимость инженерных присоединений и создания транспортной инфраструктуры", - говорит **Глушков**

Осложнила ситуацию реформа на рынке долевого строительства. Раньше застройщик мог перераспределять средства между несколькими своими объектами: брать деньги с домов, которые уже почти построены и хорошо продаются, и тратить их на подготовку инфраструктуры для следующего дома. "Сейчас у застройщика такой возможности нет: он работает в рамках бюджета проекта конкретного жилого дома. Чтобы построить первый дом в микрорайоне, вся магистральная инфраструктура должна быть уже готова, без этого не может существовать дом. Но той рентабельности, которую компания может получить из одного проекта, точно недостаточно для обеспечения магистральной инфраструктуры", - подчеркивает **Глушков**. Если подготовкой участков - прокладкой водопроводных сетей, сетей отопления и канализации, созданием транспортной инфраструктуры - частично или полностью займутся местные власти, это может снизить стоимость квадратного метра на те самые 7-8%.

Еще один способ увеличить объемы жилищного строительства - предоставить для застройки участки, находящиеся в федеральной собственности. "Сейчас почти в любом муниципалитете с учетом действующих ограничений очень сложно найти свободные земельные участки, которые можно предлагать застройщикам. Даже в малых городах их уже нет. Вместе с тем большое количество земель остается в собственности различных федеральных ведомств - к примеру, минобороны, минобразования. Эти участки нередко пустуют, используются ненадлежащим образом. Конечно, их нужно вовлекать в оборот", - уверен **Глушков**.

Второй "блок" мер, которые могут снизить стоимость жилья, связан с финансовой стороной строительства. Чем дешевле новостройки и доступнее ипотека, тем больше спрос. А растущий спрос на жилье позволяет снижать себестоимость строительства. Застройщики сейчас, получая в банке кредит на проект, платят за него по двум схемам. Помимо базовой ставки по кредиту есть специальная ставка - за заемные средства, равные тем, что лежат на эскроу-счете, застройщик платит банку примерно вдвое меньший процент. Чем больше дольщиков вложились в проект, тем дешевле кредит застройщику. Если квартиры расхватывают как горячие пирожки - сокращается срок кредита, застройщик опять же выигрывает на процентах.

По оценке ДОМ.РФ, ипотека по ставке в 9% доступна 47% российских семей. Когда ставки по ипотеке снизятся до 8%, доступность ипотеки вырастет до 60%. Кстати, это примерно совпадает с общемировой практикой, которая свидетельствует, что снижение ставки по ипотеке на один процент приводит к увеличению спроса на квартиры на 10%. По мнению ДОМ.РФ, в 2020 году ожидается выдача 1,5-1,6 млн ипотечных кредитов на 3,4 трлн рублей. Средняя ставка выдачи опустится ниже 8,7%, причем достичь этого показателя удастся уже в первом полугодии 2020-го.

Величина ставки по ипотеке зависит в том числе от стоимости денежных средств, отмечает **Глушков**. "Сейчас 6% - это стоимость денег, проценты, под которые банки занимают деньги на межбанковском рынке. И 3% - связаны исключительно с администрированием кредита, с работой с документами у заемщика. Возможность снижения ставки - в пределах вот этих 3%", - говорит он. "Снизить стоимость фондирования для банков позволит развитие рынка ипотечных облигаций. Сократить операционные издержки банков по выдаче ипотеки позволят меры по стандартизации и цифровизации ипотеки, а также развитие электронной закладной. В совокупности эти меры позволят снизить ставку на 1-1,5 процентных пункта", - полагает Михаил Гольдберг, руководитель аналитического центра ДОМ.РФ.

Застройщики готовы внедрять инструменты, связанные со снижением оценки рисков, которые закладываются в эту процентную маржу, говорит директор департамента финансов ГК "Инград" Петр Барсуков: "Определенные резервы существуют и в системе оценки кредитоспособности клиентов и снижения стоимости операционных процессов, которые связаны с выдачей ипотеки. Они связаны с вопросами цифровизации и оптимизацией процессов обмена информацией".

Марина Трубилина

назад: [оглавление](#ref_toc)

Сообщения с аналогичным содержанием:

**17.02.2020 Российская газета (rg.ru)**  
**Что уменьшит себестоимость жилищного строительства - Российская газета**  
<https://rg.ru/2020/02/17/chto-umenshit-sebestoimost-zhilishchnogo-stroitelstva.html>

**17.02.2020 Newsbot.press**  
**Совместные проекты**  
<https://ru.newsbot.press/main/совместные-проекты/9656583003571378309/9656583003571378309/>

#### 18.02.2020 SROportal.ru Комитет НОСТРОЙ продвигает стандарты по охране труда

Комитет **НОСТРОЙ** по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка под руководством Никиты Загускина подвёл итоги работы за минувший год и определился с планами на год текущий.

В общем, результатами своего труда в году минувшем члены комитета остались довольны. Целый год они анализировали информацию, как именно строительные СРО выявляют у своих членов наличие договоров стройподряда с риском неисполнения по ним обязательств, и теперь готовы разработать общую методику оценки рисковых контрактов и даже сформировать предложения по страхованию соответствующих рисков.

Позитивная тенденция наблюдается и с внедрением саморегулируемыми организациями СТО **НОСТРОЙ** «Системы управления охраной труда в строительных организациях»: в этом году внедрить СУОТ планируют около 70 СРО.

Активно налаживается взаимодействие СРО с территориальными органами Роструда. В прошлом году комитет насчитал целых три заключённых соглашения об обмене информацией о несчастных случаях на стройках, в этом году будет заключено ещё 11.

Очень важным в комитете считают вопрос разработки Всероссийским союзом страховщиков стандарта страхования строительно-монтажных работ, предусматривающего послепусковые гарантийные обязательства. Саморегуляторы заинтересованы в скорейшем принятии этого стандарта (дабы сохранить компфонд ОДО) и уже подготовились к обсуждению и правке разработанного проекта.

Также в планах комитета – инициировать совещание с Ростехнадзором об утверждении стандартов по охране труда, которые СРО направляют на согласование в ведомство. Ожидаемый эффект – разработка механизма согласования и порядка утверждения этих стандартов саморегулируемыми организациями.

<http://sroportal.ru/news/komitet-nostroj-prodvigaet-standarty-po-oxrane-truda/>

назад: [оглавление](#ref_toc)

Сообщения с аналогичным содержанием:

**17.02.2020** Seldon News (news.myseldon.com)  
**Комитет НОСТРОЙ продвигает стандарты по охране труда**  
<https://news.myseldon.com/ru/news/index/224082655>

#### 18.02.2020 SROportal.ru Минстрой поделился планами на техрегулирование

Минстрой поделился планами на разработку и актуализацию стандартов и сводов правил в текущем году. По словам главы ведомства Владимира Якушева, в общей сложности таких документов более 130: 81 стандарт и СП будет актуализирован, 51 разработан и принят с нуля.

«Эта работа направлена на внедрение передовых технологий и установление ограничений на использование устаревших технологий в проектировании и строительстве, в том числе и в жилищном», - отметил Владимир Якушев.

По словам министра, план по разработке нормативно-технических документов на 2020 год формировался при активном участии профсообщества. «За один месяц было получено более 400 откликов по разработке СП и более 200 — по ГОСТам. С полной уверенностью можно сказать, что план сформирован по запросам национальных объединений саморегулируемых организаций, отраслевых и профессиональных объединений, органов местного самоуправления субъектов, госкомпаний, федеральных органов власти», - подчеркнул глава Минстроя.

Среди «соучастников» в Минстрое назвали Минтранс и РЖД, — по их предложениям будут откорректированы сразу семь сводов правил, которые касаются инженерных изысканий для строительства, положения об авторском надзоре и проектирования железнодорожных вокзалов. По заявке Росавиации в план включили разработку пяти сводов правил — по проектированию, строительству и эксплуатации аэродромов. А Росавтодор совместно с Минтрансом инициировал пересмотр свода правил по автомобильным дорогам.

Внести изменения в шесть сводов правил предложила Главгосэкспертиза России: это поправки в правила проектирования зданий и помещений медицинских организаций, многофункциональных комплексов, инженерно-технических мероприятий по гражданской обороне, а также пересмотр свода правил «СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха».

Департамент градостроительной политики города Москвы предложил внести изменения в три свода правил - по проектированию геронтологических центров, домов сестринского ухода и хосписов, а также мостов и труб, железнодорожных и автодорожных тоннелей. Департамент строительства Ярославской области предложил поправки в свод правил по проектированию и устройству поквартирных систем теплоснабжения на базе индивидуальных газовых теплогенераторов. Правительство Оренбургской области инициировало пересмотр свода правил «СНиП 23-01-99 Строительная климатология», а Министерство ЖКХ Ростовской области выступило с инициативной разработать СП проектирования и строительства приютов для животных.

Есть предложение дополнить свод правил по несущим и ограждающим конструкциям от Ассоциации развития стального строительства. А вот **НОСТРОЙ** и НОПРИЗ (те самые национальные объединения, о которых упомянул Владимир Якушев) в данном списке Минстроя, почему-то, не значатся

<http://sroportal.ru/news/minstroj-podelilsya-planami-na-texregulirovanie/>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИИ и МИРА (stnews.ru) Комитет НОСТРОЙ по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка утвердил план работы на 2020 год

13 февраля 2020 года состоялось заседание Комитета по страхованию, охране труда и финансовым инструментам строительного рынка **Ассоциации «Национальное объединение строителей**» под руководством председателя Комитета, Координатора **НОСТРОЙ** по СЗФО Никиты Загускина.

В рамках повестки дня были рассмотрены вопросы по работе Комитета на 2020 год, имущественной ответственности членов СРО по гарантийным обязательствам по договорам строительного подряда, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, внедрению саморегулируемыми организациями Стандарта СТО **НОСТРОЙ** 8.1.1-2019 «Системы управления охраной труда в строительных организациях. Порядок создания и внедрения», а также по методическим рекомендациям по охране труда для СРО.

Одним из центральных вопросов обсуждения стал разрабатываемый в настоящее время Всероссийским союзом страховщиков (ВСС) внутренний стандарт о страховании строительно-монтажных работ, предусматривающий и страхование послепусковых гарантийных обязательств. В настоящее время страхование гарантийных обязательств по таким договорам не осуществляется. Все риски имущественной ответственности по гарантийным обязательствам лежат на члене СРО и на самой СРО в рамках компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (КФ ОДО). В ближайшее время ожидается поступление указанного проекта стандарта от ВСС для рассмотрения **НОСТРОЙ** в целях формирования предложений и замечаний. На данный момент Комитет полностью готов рассматривать и вносить необходимые изменения в проект стандарта.

Кроме того, Комитетом в 2019 году был проведен серьезный объем работы по анализу практики саморегулируемых организаций по выявлению договоров строительного подряда, по которым имеется риск неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств членов СРО. Члены Комитета рассмотрели информацию о практике работы отдельных СРО в этом направлении и приняли к сведению предложение Никиты Загускина о необходимости выработать общую методику оценки рисковых контрактов, а также сформировать предложения по страхованию соответствующих рисков с целью снижения финансовой нагрузки, которая может возникать у СРО в связи с нарушением их членами обязательств по договорам строительного подряда.

Особое внимание на заседании Комитета было уделено вопросам внедрения Стандарта СТО. Члены Комитета отчитались о работе **НОСТРОЙ** в 2019 году с саморегулируемыми организациями в части внедрения СУОТ и пилотного дистанционного web-сервиса ЭИОТ. Член Комитета Мария Наседкина сообщила, что «Комитет продолжает взаимодействовать с СРО и обеспечивать методическую поддержку по вопросу внедрения Стандарта. В 2020 году в план работы по внедрению включены около 70 СРО. Ведется обновление раздела Комитета на сайте Ассоциации для информирования СРО о проводимой работе».

В 2020 году Комитет продолжит работу по налаживанию взаимодействия СРО и территориальных органов Роструда по выявлению информации о произошедших несчастных случаях. В 2019 году было заключено 3 соглашения между СРО и ГИТ. На данный момент 11 государственных инспекций готовят и согласовывают текст соглашений, определяют зоны взаимодействия и обсуждают порядок совместных действий.

Далее Никита Загускин сообщил о том, что Комитетом планируется подготовка обращения в Ростехнадзор о проведении совещания по вопросу утверждения стандартов по охране труда, направляемых саморегулируемыми организациями для утверждения в Ростехнадзор. По результатам совещания будет сформулирована позиция и разработан механизм согласования и правового порядка официального утверждения соответствующих стандартов саморегулируемыми организациями.

Также председателем Комитета было предложено организовать и провести семинары и вебинары совместно с саморегулируемыми организациями, которые имеют практику работы с членами СРО по вопросам ведения документооборота, связанного с реализацией требований ст. 60 ГрК РФ.

В рабочем порядке был актуализирован состав Комитета: на должность заместителя председателя Комитета была назначена Мария Наседкина; для включения в состав Комитета была предложена кандидатура Вячеслава Придатченко, заместителя директора Ассоциации СРО «Жилищно-строительное объединение Мурмана».

В конце заседания Комитета были рассмотрены поступившие в его адрес обращения.

<https://stnews.ru/rossiya/94499-komitet-nostroy-po-strahovaniyu-ohrane-truda-i-finansovym-instrumentam-stroitelnogo-rynka-utverdil-plan-raboty-na-2020-god.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 Seldon News (news.myseldon.com) Открыт прием заявок на Вторую Всероссийскую премию BIM&Security 2020

15 апреля 2020 года в рамках выставки SECURIKA Mosсow пройдет Вторая Всероссийская премия BIMSecurity 2020.

BIMSecurity - ежегодная премия по применению BIM-технологий на рынке систем безопасности, благодаря которой лучшие проекты и специалисты в области развития и продвижения технологии получают признание, а профессионалы - возможность обменяться опытом и осуществить взаимовыгодные сотрудничества.

На конкурс будут приняты проекты следующих систем безопасности:

- пожарная сигнализация;

- охранная сигнализация;

- видеонаблюдение;

- система оповещения и управления эвакуацией людей;

- система контроля и управления доступом.

Приём заявок проходит в следующих номинациях:

Самый массивный проект;

Лучшая детализация;

Максимальная автоматизация;

Лучший проект с использованием решений тм «RUBEZH».

Конкурсный отбор проектов пройдет в три этапа.

1.    Прием заявок до 15 марта 2020 года.

2.    Экспертиза проектов, определение финалистов  - 31 марта 2020 года

3.    Награждение победителей на конференции в рамках выставки SECURIKA MIPS-2020 - 15 апреля 2020 года.

Победителей определит экспертное жюри, в состав которого войдут представители регуляторов, отраслевых сообществ, проектных организаций и производителей решений в сфере технической безопасности.

Первая премия BIMSecurity была проведена в 2019 году и стала одним из самых ярких событий выставки SECURIKA Mosсow.

Лауреатами премии стали наиболее заметные деятели в области развития и продвижения BIM- технологий в разрезе проектирования систем безопасности.

Так, по итогам номинации «Учебный центр»  победителем стала компания ПСС ГРАЙТЕК.

В номинации «Семейства/Библиотеки»  - Илья Глуханюк, генеральный директор PRORUBIM, координатор сообщества BIM-лидеров

В номинации «Преподаватель»  - Юрий Носов, специалист отдела САПР, ПСС ГРАЙТЕК.

Лауреатом номинации «Формирование понимания BIM» стал Владимир Малахов, вице-президент Национальной палаты инженеров (НПИ).

В номинации «Разработчик программного обеспечения» победителем объявили Максима Нечипоренко, заместителя директора Renga Software.

Премия BIMSecurity 2020 проходит при поддержке МЧС России, Минстроя РФ, Главгосэкспертизы, ФАУ Федерального центра нормирования в строительстве, Национальной палаты инженеров, Национального объединения изыскателей и проектировщиков, **Национального объединения строителей**.

Организаторы премии BIMSecurity-2020  - это ведущий информационно-аналитический журнал RUБЕЖ и крупнейшая в России выставка технических средств безопасности SECURIKA Mosсow.

Стратегическим партнером премии выступила компания RUBEZH.

Партнёрами премии стали:  «ПСС Грайтек», Vysotskiy Consulting, «Конкуратор».

Срок подачи заявок - до 15 марта 2020 года.

Заявку можно подать здесь.

Был ли вам полезен данный материал? ПОДОБРАТЬ ОБОРУДОВАНИЕ

\*Обязательно заполните все поля

Для решения задачи отправьте заявку и специалисты вернутся к вам с вариантами решения.

<https://news.myseldon.com/ru/news/index/224030812>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ЦентрРегион- саморегулируемая организация (centerregion.ru) В НОСТРОЙ прошло совместное заседание подкомитета НОСТРОЙ по конкурентным процедурам в строительстве и Комитета РСС по развитию конкуренции в строительной отрасли

13 февраля 2020 года в **Национальном объединении строителей** состоялось совместное заседание подкомитета **НОСТРОЙ** по конкурентным процедурам в строительстве и Комитета Российского Союза строителей (РСС) по развитию конкуренции в строительной отрасли под председательством руководителя подкомитета Екатерины Лезиной.

Участники заседания обсудили коллизии и недостатки действующей системы закупок в строительной отрасли, а также мероприятия (предложения) по совершенствованию законодательства в сфере закупок, рассмотрели краткосрочные и долгосрочные меры для системы закупок в будущем.

В своих выступлениях члены подкомитета **НОСТРОЙ** и Комитета РСС, а также приглашенные к обсуждению представители экспертного сообщества отдельно остановились на проблемах общедоступности документов, подтверждающих соответствие участников требованиям, установленным документацией о закупке. Они особо отметили отсутствие законодательной обязанности заказчика проверять достоверность таких документов в открытых официальных источниках информации. Для решения проблем необходимо внести изменения в нормативные правовые акты. Поступившие предложения по этому вопросу повестки дня были рассмотрены в рамках повестки.

Кроме того, в ходе заседания состоялось обсуждение вопросов повышения эффективности отбора победителей в закупках строительных работ (предотвращение коррупции) и проблем исполнения договорных обязательств в контрактной системе, в том числе мер повышения профессионального уровня заказчика.

В заключение участники заседания утвердили план работы Подкомитета **НОСТРОЙ** по конкурентным процедурам в строительстве на 2020 год.

Протокол решений Подкомитета и все актуальные документы в рамках вопросов по конкурентным процедурам в строительстве будут размещены на сайте **НОСТРОЙ** http://nostroy.ru/nostroy/comittees/comitet\_razvit\_kontrakt/podkomitet-po-kp/

<http://centerregion.ru/news/events/9390/>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 Национальное объединение энергосбережения (no-e.ru) Регистрация на конгресс открыта!

Открыта электронная регистрация на XVIII Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Архитектура. Инженерия. Цифровизация. Экология».

Стать участником деловой программы форума и выставки «Мир климата» можно, зарегистрировавшись на сайте конгресса по ссылке https://climatexpo.ru/center/dp\_reg/.

Обращаем внимание, что проход на территорию ЦВК «ЭКСПОЦЕНТР» (ст. м. «Выставочная» или «Международная», Краснопреснеская наб., д. 14) возможен ТОЛЬКО ПО БИЛЕТУ на выставку «Мир Климата» по ссылке https://climatexpo.ru/getticket/.

Напоминаем, что одновременно стартовала призовая программа от Оргкомитета конгресса. Первый и каждый 50-й зарегистрировавшийся участник получат памятные подарки от организаторов и партнеров форума.

Торопитесь! У вас есть всего ОДИН МЕСЯЦ, чтобы пройти регистрацию, получить электронный билет и стать участником одного их ведущих событий энергетической и строительной отраслей, а также рынка ОВК!

Справка:

Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Архитектура. Инженерия. Цифровизация. Экология» пройдет 10 марта 2020 года в ЦВК «Экспоцентр» на Красной Пресне.

Организаторами форума выступают АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД, АПИК, НОПРИЗ, **НОСТРОЙ**, НОЭ.

Постоянными медиа-партнерами конгресса являются журналы «Инженерные системы» и «Мир Климата».

Регистрация по ссылке: https://climatexpo.ru/center/dp\_reg/.

Вся информация о конгрессе - на сайте www.ee21.ru.

<http://no-e.ru/news/info.php?ID=19447>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ГУП МО МОБТИ (mobti.ru) Каких законодательных изменений ждать российским строителям в этом году

В утвержденном плане законопроектной деятельности правительства РФ на 2020 год четко выделяются три больших блока, так или иначе связанных со строительной отраслью. Первый - совершенствование контрактной системы, второй - реализация механизма «регуляторной гильотины», третий - внесение изменений в Градостроительный кодекс РФ. К законодательным переменам рынку не привыкать, о том, к чему готовиться строителям на этот раз, «Стройгазете» рассказал президент **Национального объединения строителей (НОСТРОЙ**) Антон **Глушков**.

«СГ»: **Антон** Николаевич, давайте с первого блока и начнем - что планируется менять в сфере госзаказа?

Антон **Глушков**: В конце прошлого года в терминологию федерального закона 44-ФЗ «О контрактной системе» было введено понятие «жизненный цикл объекта». Это очень важный вопрос для строителей. Ведь зарубежный опыт показывает, что ключевые для промышленного строительства компетенции сосредоточены в крупных инжиниринговых компаниях, оказывающих полный комплекс услуг по проектированию, строительству, закупкам оборудования, управлению всеми стадиями реализации проекта, включая последующее обслуживание и управление. Сегодня стимулирование развития современных строительных предприятий - интеграторов полного цикла, способных реализовывать масштабные индустриальные проекты «под ключ» - одна из важнейших задач развития отрасли. В плане правительства РФ на текущий год запланированы изменения 44-ФЗ в целях совершенствования практики заключения контрактов жизненного цикла, и мы будем активно участвовать в этой работе.

Данный подход будет способствовать развитию стабильного предпринимательства в строительной отрасли, когда компании будут планировать свою деятельность не на два-три года, а на десятилетия. Это, в свою очередь, повысит значение такого критерия, как хорошая репутация. Безусловно, распространение комплексного подхода к вопросу создания и эксплуатации объектов капстроительства повлечет за собой сокращение количества недостроев в стране.

Далее. Весь прошлый год шла дискуссия о разделении сметной и контрактной цены. Такие корректировки в регулировании нужны, это защитит подрядчиков от целого ряда рисков. В этой связи Минстрой России запланировал ряд изменений в 44-ФЗ и в Градкодекс. Мы разделяем позицию профильного министерства в вопросе смещения баланса при выборе подрядчика от критерия «цена» к большему учету критериев квалификации и компетенции. Помимо этого, **НОСТРОЙ** выступает с такими инициативами, как внедрение рейтинговой системы оценки участника, введение регионализации закупок по строительству, снижение финансовой нагрузки на небольшие компании - исполнителей небольших контрактов в пределах 10 млн рублей, а именно упразднение для них требования об обеспечении контракта. Ведь на сегодняшний день небольшие компании должны в соответствии с законом оплатить взносы в компенсационный фонд саморегулируемых организаций (СРО), а также предоставить банковскую гарантию. Безусловно, это серьезная и излишняя финансовая нагрузка.

Стоит также обратить внимание на то, что саморегулируемая организация до сих пор не является участником процесса государственного и муниципального заказа и не всегда имеет доступ к информации о заключаемых контрактах, как на стадии выбора исполнителя, так и на стадии реализации такого контракта. То есть получается, что СРО несет финансовую ответственность за то, о чем может даже не знать. Этот пробел также необходимо закрывать. Соответствующие инициативы мы будем активно продвигать в рамках предстоящего законотворческого процесса.

«СГ»: Известно также, что **НОСТРОЙ** ведет сейчас активную работу по вопросу реализации механизма «регуляторной гильотины». Каких изменений ожидать строительному рынку?

А.Г.: Вся административная реформа базируется на принятии двух основных законов - «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле (надзоре)» и «Об обязательных требованиях в РФ». Они должны быть приняты уже в ближайшие месяцы. Экспертное сообщество по-прежнему придерживается позиции о разграничении понятий «контроль» и «надзор». Смешение этих понятий может привести к дублированию полномочий различных контрольно-надзорных органов (КНО) и воспрепятствовать достижению целей и задач проводимой реформы. Также мы выступаем за формирование закрытых перечней видов контроля с четким разграничением государственного, регионального и муниципального контроля по отраслям. Если этого не сделать, существует риск, что мы вернемся к избыточному многоуровневому контролю.

Главное, на что мы сегодня обращаем внимание авторов законопроекта «Об обязательных требованиях в РФ», касается порядка установления обязательных требований. В текущей редакции, внесенной на рассмотрение депутатов Госдумы, предполагается установление обязательных требований исключительно в нормативных правовых актах. Принимая во внимание то, что СРО и их национальные объединения устанавливают в своих стандартах, не являющихся нормативными правовыми актами, обязательные для своих членов требования, стоит вернуться к подходу, когда установление обязательных требований будет возможно с помощью документов, не являющимися нормативными правовыми актами. Таким образом, будут учтены функции, потенциал и ответственность саморегулируемых организаций по утверждению стандартов предпринимательской, профессиональной деятельности и контролю соблюдения требований таких стандартов в соответствии с федеральным законодательством о саморегулировании. И **НОСТРОЙ** будет отстаивать эту позицию. Это важно не только для строительной отрасли, но и для развития института саморегулирования в России в целом.

«СГ»: Многие относятся к административной реформе с надеждой на улучшение ситуации в сфере контроля и надзора. Разделяете их чаяния?

А.Г.: Мы считаем необходимым синхронизацию реформы контрольно-надзорной деятельности (КНД) и развития системы саморегулирования в России в целом и в строительстве в частности. Предлагаемая структура контроля и надзора не в полной мере учитывает современную систему саморегулирования. Законопроект «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле (надзоре)» содержит положения, согласно которым федеральным законом о виде контроля могут быть предусмотрены случаи замены государственного контроля (надзора) контролем, осуществляемым саморегулируемой организацией. По нашему мнению, необходимо заложить нормативные основы «встраивания» саморегулирования в КНД. К примеру, законодательно закрепить преференции для членов СРО при проведении контроля и надзора уполномоченными органами, а также расширить функционал СРО, тем самым сбалансировав объем полномочий по контролю за своими членами и объем ответственности за результат их деятельности.

Особое внимание мы уделяем совершенствованию и развитию института национальных реестров специалистов. Так, например, мы хотим в текущем году урегулировать вопрос определения необходимого количества специалистов и надлежащей оценки их квалификации. Ведь не может быть два специалиста и при строительстве здания площадью 1000 кв. метров, и при строительстве, допустим, моста через Керченский пролив, а сегодня примерно так и сформулированы требования к члену СРО. Экспертный совет **НОСТРОЙ** уже подготовил развернутое заключение в этой части, которое мы направим в Госдуму и рабочую группу при аппарате правительства РФ.

«СГ»: Каких положений коснутся планируемые поправки в Градостроительный кодекс?

А.Г.: Во-первых, правительство готовит пакет поправок по совершенствованию регулирования вопросов подготовки и согласования документов территориального планирования. Во-вторых, отдельным законопроектом планируется совершенствовать и развивать институт типового проектирования. Третий большой законопроект готовится в рамках реализации механизма «регуляторной гильотины». Этим законопроектам **НОСТРОЙ** в текущем году планирует уделять особое внимание в силу их важности для рынка. Отмечу, что сегодня на рассмотрении депутатов Госдумы уже находятся 12 законопроектов по изменению положений Градкодекса РФ, в том числе касающихся совершенствования института саморегулирования. По нашему мнению, эта работа должна быть систематизирована, предложения должны быть проработаны и сформированы в один пакет. Такой подход позволит одномоментно избавиться от существующих пробелов и правовых коллизий градостроительного законодательства.

«СГ»: Реализация нацпроекта «Жилье и городская среда» предусматривает корректировки законодательства в текущем году?

А.Г.: Да, в планах властей разработка федеральных законов «О городских агломерациях», а также о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части развития городских агломераций и межмуниципального сотрудничества. Мы связываем эту работу как раз с реализацией нацпроекта и будем проводить свою экспертизу указанных законопроектов. Более того, в рамках осуществления общественного контроля мы планируем проводить анализ развития агломераций, малых городов и сельских территорий. Эти процессы должны быть сбалансированы и взаимосвязаны в целях комплексного пространственного развития страны. Безусловно, не сняты с повестки дня вопросы о корректировке законодательства о жилищном (долевом) строительстве. Наши эксперты продолжают отстаивать интересы застройщиков на разных площадках по широкому спектру вопросов. Это касается снижения уровня контроля и надзора, разрешения коллизий налогового законодательства, предупреждения злоупотреблений правами со стороны участников долевого строительства и третьих лиц и другие.

«СГ»: Как можно принять участие в экспертной работе **НОСТРОЙ**?

А.Г.: У нас на постоянной основе работают экспертный совет, ряд отраслевых комитетов, научно-консультативная комиссия. Два раза в году в рамках подготовки всероссийского съезда СРО мы проводим окружные конференции, которые всегда сопровождаются проведением круглых столов, где мы совместно с профессиональным и предпринимательским сообществом обсуждаем все инициативы. Самая актуальная информация о том, над чем сегодня работает **НОСТРОЙ**, всегда есть на нашем официальном сайте. Так что приглашаем к такой совместной работе всех представителей сообщества, ведь все мы знаем, что истина рождается только в споре. А строительная отрасль требует самых взвешенных решений, особенно в период реформ.183 нормативных документа в строительстве предстоит переработать в рамках проводимой российским правительством «регуляторной гильотины»

<https://mobti.ru/press-tsentr/smi/20200217_2/>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 Строительная газета (stroygaz.ru) Профсообщество предложило варианты снижения нагрузки на бизнес при подключении к сетям

Властям субъектов РФ необходимо активнее заниматься обеспечением земельных участков для жилищного строительства инженерной инфраструктурой. Такое мнение в ходе круглого стола в Совете Федерации высказал исполнительный директор **Национального объединения строителей (НОСТРОЙ**) Виктор **Прядеин**, также отметивший необходимость унификации законодательства, касающегося подключения строящихся объектов к сетям. «Мы поддерживаем позицию Минстроя России, который говорит о том, что руководители регионов должны проявлять больше инициативы в части поиска пригодных для жилищного строительства участков, их подключения к сетям и обеспечения объектами инфраструктуры. Именно субъекты должны оценить перспективу застройки и подать заявку на конкретный объем господдержки на строительство инфраструктуры», - сказал он.

Ранее в ходе круглого стола замглавы Минстроя Никита Стасишин призвал региональные власти всестороннее изучать будущие площадки для жилых районов. «Нужно учитывать и возможность подведения сетей, и потенциальный спрос на квартиры в данной локации, и требования банков по рентабельности проектов», - сказал замминистра. Значимость инфраструктурной господдержки для девелоперов Виктор **Прядеин** проиллюстрировал на примере опыта Тюменской области: «В своё время региональное правительство оценило объем необходимой для строительства жилья инфраструктуры – от внутриквартальных дорог до магистральных сетей, обеспечило их финансирование и строительство. Только после этого участки выставлялись на торги. И все хорошо работало. То есть, с одной стороны, нужна грамотная работа на местах, с другой стороны, нужно доводить средства до регионов, которые не смогут найти их в своих бюджетах».

Говоря в целом о подключении новых многоквартирных домов к сетям, Виктор **Прядеин** отметил, что ситуация в этом плане сложилась непростая, особенно с учетом низкой рентабельности региональных проектов по строительству жилья. «Практика показывает, что по электроэнергетике и по газу вопросы о централизованном финансировании тех или иных проектов комплексной застройки через инвест.программы еще можно решать на уровне компаний-монополистов, а вот с водоснабжением и водоотведением - все гораздо сложнее, так как там работают муниципальные предприятия. Здесь нужно включаться властям регионов. Их же вопрос – увязка инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций с региональными программами жилищного строительства», - заявил он.

Представитель **НОСТРОЙ** также озвучил меры, разработанные нацобъединением и призванные упростить процесс подключения стройбизнеса к сетям. В частности, предлагается поднять статус предварительных технических условий, которые запрашивают застройщики или органы власти до проведения аукционов по продаже прав на земельные участки. «Предварительные техусловия должны стать офертой ресурсоснабжающих компаний, выдаваемой застройщику - победителю аукциона», - считают в нацобъединении. Также в числе важны системных мер строители отметили создание института независимой оценки технических условий (ТУ). Кроме того, по словам Виктора **Прядеина**, целесообразно проработать новый механизм цивилизованной переуступки ранее выданных мощностей. Часто сетевая компания заявляет, что центры питания или ГРС закрыты для подключения, а по факту избыточной нагрузки нет - мощность закреплена и использована только на бумаге», - пояснил он.

В целом, как подчеркнул исполнительный директор **НОСТРОЙ**, на повестке стоит вопрос совершенствования законодательства, регулирующего вопросы технологического присоединения объектов капитального строительства к сетям. «Сейчас законодательство разнородное в части каждого вида подключения. В этом смысле можно идти по пути московских властей, которые перевели процесс по всем сетям в электронный формат взаимодействия», - заключил он. Ранее сообщалось, что многие застройщики, получившие проектное финансирование в рамках комплексного освоения территории, столкнулись с невозможностью в рамках действующих законодательных ограничений профинансировать плату за подключение к магистральным сетям, а также затраты на строительство внутриквартальных сетей, которые обеспечивают не конкретный дом, а все пятно комплексной застройки.

<https://www.stroygaz.ru/news/item/nostroy-predlozhil-varianty-snizheniya-nagruzki-na-biznes-pri-podklyuchenii-k-setyam/>

назад: [оглавление](#ref_toc)

Сообщения с аналогичным содержанием:

**17.02.2020** НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИИ и МИРА (stnews.ru)**роительная газета (stroygaz.ru)**  
**Профсообщество предложило варианты снижения нагрузки на бизнес при подключении к сетям**  
<https://stnews.ru/rossiya/94509-profsoobschestvo-predlozhilo-varianty-snizheniya-nagruzki-na-biznes-pri-podklyuchenii-k-setyam.html>

**17.02.2020 Newsbot.press**  
**Профсообщество предложило варианты снижения нагрузки на бизнес при подключении к сетям**  
<https://ru.newsbot.press/realty/профсообщество-предложило-варианты-снижения-нагрузки-на-бизнес-при-подключении-к-сетям/12756529276297891913/12756529276297891913/>

#### 17.02.2020 Newsbot.press Как снизить стоимость квадратного метра

Жилищный вопрос - один из самых важных для россиян. Новых домов в нашей стране строится много. В 2019 году в общей сложности было введено в эксплуатацию 80,3 млн квадратных метров - на 5% больше, чем год назад. Лидерами стали Московская область и Москва, Краснодарский край, Санкт-Петербург, Татарстан. Но не всем покупка жилья по-прежнему доступна, даже в ипотеку. Снижение себестоимости строительства должно решить проблему. Марат Хуснуллин обещает учесть мнения россиян при подготовке предложений по снижению ставок.

- Для ускорения темпов строительства жилья в России необходимо изменить законодательство, предложения по поправкам уже подготовлены. Минфин допустил снижение ставок по ипотеке до 7-8%

Дело в том, что эта работа по увеличению строительства жилья в России совпала с переходом на эксроу-счета, цель которых - борьба с недобросовестными застройщиками. Деньги от покупателей жилья идут не напрямую фирмам, а через банки. Понятно, что банки за управление ими закладывают свою маржу, в итоге метр становится дороже, и платит за это покупатель. Чем выше цена "квадрата", тем меньше людей могут позволить купить себе новую квартиру. Значит, надо работать с банками, чтобы они снижали цены на ипотеку.

Во-вторых, есть проблема с землей под новостройки. В одних регионах она вся в частной собственности, в других - свободных площадок нет. Надо находить их. В-третьих, сейчас для получения разрешения на строительство требуется преодолеть множество административных барьеров. Каждый барьер - потеря времени. В стройке же скорость прямо влияет на экономику. Чем дольше строим, тем дороже. Чем быстрее, тем дешевле. Поэтому сделаем все для того, чтобы строить быстрее.

Что касается отечественной стройотрасли, промышленность стройматериалов у нас одна из немногих отраслей, благодаря которой доля импорта в строительстве очень серьезно сокращается. Но заниматься ею тоже надо, потому что инвестиции туда идут небольшие, у бизнеса не хватает денег на модернизацию и новое строительство. С министерством промышленности мы уже договорились, что будем вместе думать, как стимулировать развитие отрасли.

Ценообразование в строительстве сейчас нельзя назвать объективным. В регионах разброс по ценам очень большой. Неправильное ценообразование - это неправильное определение цены контракта на старте. Когда в регионах на огромное количество конкурсов никто не выходит, это говорит о том, что цена определена неправильно. Нужно понять, какие есть административные барьеры - иногда перебросить одну строчку в бюджете занимает месяцы. Есть вопросы, связанные с подключением к инженерным сетям. Есть вопрос с низким качеством проектирования. Строительной отрасли необходимо переходить на международные стандарты формирования стоимости при активном использовании BIM-проектирования (технология информационного моделирования зданий. - "РГ").

Среди задач - проработка нормативной базы и освобождение стройки от излишних ограничений, кардинальное изменение подхода к ценообразованию. Кроме того, существует серьезный вопрос по аварийному жилью и капремонту - необходимо еще раз оценить ситуацию и поднять вопрос увеличения объема финансирования капитального ремонта. Путину доложили о планах расселения аварийного жилья

Возможность для снижения ставки по ипотеке в России есть, планируется проработать различные варианты. Многие задают вопрос стоимости страхования жилья, что является обязательным условием при получении ипотеки, везде разные ставки. Может быть, стоит прийти к одной ставке, и это приведет к снижению. Еще один фактор, который мог бы снизить ставки, связан с фондированием. Если изменить нормативы по фондированию, то стоимость денег будет более дешевой.

При подготовке предложений по снижению кредитных ставок будут учтены ответы россиян об условиях их ипотеки. Изучение этих данных поможет сделать ипотечное кредитование в стране более доступным.

Также серьезным является вопрос рефинансирования. Возможность есть, но физически рефинансирование делать достаточно сложно. На самом деле есть системные вопросы, которые нужно принять на уровне страны, а есть вопросы организационно-настроечные, поэтому наша задача - найти подходы совместно с Центробанком и минстроем. Для решения этого вопроса необходима системная работа. Большие квартиры - для больших семей, одиночкам не нужны огромные площади.

В 2010-е годы клиенты стали больше ценить необычные архитектурные решения в части остекления зданий. Появился спрос на квартиры с панорамными, французскими, угловыми и ленточными окнами, отмечает управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая. По ее словам, в 1990-е годы первым платежеспособным и очень ограниченным по численности покупателям нравились здания с индивидуальной архитектурой, с собственной инфраструктурой (рестораном, бассейном и фитнес-клубом). Они интересовались огромными площадями квартир - от 150 кв. м и больше. Новостройки 2000-х, когда на рынок пришел "массовый" покупатель, подросли вверх, в них появились квартиры с кухнями площадью в 10-15 "квадратов" и больше. В 2010-е покупатели "детализировали" требования к современным планировкам. Возник спрос на квартиры европейского формата - с объединенными кухней и гостиной. Появились дополнительные санузлы, гардеробные, террасы, спальни с отдельным санузлом.

Пропадает интерес к квартирам без отделки, в том числе в домах премиум-класса: покупатели перекладывают отделку на застройщика, чтобы не слушать месяцами строительный шум после новоселья. "При выборе элитного жилья важным стало не только наличие кондиционирования, качественных лифтов, но и установка систем очистки воды, увлажнения воздуха, персональный лифт для пентхауса", - говорит директор департамента городской недвижимости компании Knight Frank Андрей Соловьев.

В 1970-е годы "классикой жанра" были квартиры в стандартных панельных домах - 45-метровые однокомнатные, "двушки" по 48-52 кв. м и "трешки" по 70-80. По словам члена правления Союза архитекторов России, первого вице-президента московского отделения Международной академии архитектуры Юрия Виссарионова, сейчас мы возвращаемся к этим, по сути "европейским" стандартам. Причины "съеживания" квартир и в финансовых возможностях покупателей, и в более рациональном их взгляде на жилье. Большие квартиры - для больших семей, бездетным парам или одиночкам не нужны огромные площади. "К тому же рынок жилья становится более динамичным - жилье уже не покупают на всю жизнь. По мере улучшения благосостояния человек перемещается в следующую квартиру", - указывает Виссарионов.

Глава Банка России Эльвира Набиуллина заявляла, что все законодательные условия для успешного рефинансирования созданы. "Но мы слышим жалобы о том, что люди обращаются в банк, просят рефинансировать кредит по пониженной ставке - им отказывают", - отмечала глава ЦБ. При этом она посетовала, что не все заемщики знают о возможности рефинансирования ипотеки в другом банке. "Здесь нужно дополнительное информирование. И еще раз мы хотим посмотреть, есть ли какие-то ограничения в законодательстве или в регулировании, которые сделают для людей это простым", - рассказывала Набиуллина.

Рефинансирование ипотеки - это выдача нового жилищного кредита, поэтому требования к клиенту те же, что и при выдаче первичного кредита. Наиболее распространенная причина отказа - плохая кредитная история заемщика, говорит замруководителя "Росбанк Дом" Алексей Просвирин. Среди других причин - невысокий доход, предоставление недостоверных данных или возраст.

Кроме того, могут не рефинансироваться ранее уже реструктурированные кредиты, валютная ипотека или ипотека с погашенным материнским капиталом.

Эльвира Набиуллина, Глава Банка России:

"Мы слышим жалобы о том, что люди обращаются в банк, просят рефинансировать кредит по пониженной ставке - им отказывают"

Председатель правительства Михаил Мишустин заявил, что нужно снижать стоимость жилищного строительства для повышения доступности ипотеки. Для этого он предложил создать дополнительные стимулы для развития жилищного строительства. В частности, повышать эффективность использования земли, обеспечивать своевременную инженерную подготовку территории. По словам премьера, необходимо больше использовать современные технологии и упрощать доступ компаний на строительный рынок. Финансовые аналитики рассказали, как снизить процент по ипотеке

По мнению президента **Национального объединения строителей (НОСТРОЙ**) Антона **Глушкова**, сильнее всего снизить себестоимость жилья может подготовка инфраструктуры участков под застройку. "Сейчас около 7-8% цены квадратного метра жилья - это стоимость инженерных присоединений и создания транспортной инфраструктуры", - говорит **Глушков**

Осложнила ситуацию реформа на рынке долевого строительства. Раньше застройщик мог перераспределять средства между несколькими своими объектами: брать деньги с домов, которые уже почти построены и хорошо продаются, и тратить их на подготовку инфраструктуры для следующего дома. "Сейчас у застройщика такой возможности нет: он работает в рамках бюджета проекта конкретного жилого дома. Чтобы построить первый дом в микрорайоне, вся магистральная инфраструктура должна быть уже готова, без этого не может существовать дом. Но той рентабельности, которую компания может получить из одного проекта, точно недостаточно для обеспечения магистральной инфраструктуры", - подчеркивает **Глушков**. Если подготовкой участков - прокладкой водопроводных сетей, сетей отопления и канализации, созданием транспортной инфраструктуры - частично или полностью займутся местные власти, это может снизить стоимость квадратного метра на те самые 7-8%.

Еще один способ увеличить объемы жилищного строительства - предоставить для застройки участки, находящиеся в федеральной собственности. "Сейчас почти в любом муниципалитете с учетом действующих ограничений очень сложно найти свободные земельные участки, которые можно предлагать застройщикам. Даже в малых городах их уже нет. Вместе с тем большое количество земель остается в собственности различных федеральных ведомств - к примеру, минобороны, минобразования. Эти участки нередко пустуют, используются ненадлежащим образом. Конечно, их нужно вовлекать в оборот", - уверен **Глушков**. Минстрой ужесточает требования к госэкспертизе

Второй "блок" мер, которые могут снизить стоимость жилья, связан с финансовой стороной строительства. Чем дешевле новостройки и доступнее ипотека, тем больше спрос. А растущий спрос на жилье позволяет снижать себестоимость строительства. Застройщики сейчас, получая в банке кредит на проект, платят за него по двум схемам. Помимо базовой ставки по кредиту есть специальная ставка - за заемные средства, равные тем, что лежат на эскроу-счете, застройщик платит банку примерно вдвое меньший процент. Чем больше дольщиков вложились в проект, тем дешевле кредит застройщику. Если квартиры расхватывают как горячие пирожки - сокращается срок кредита, застройщик опять же выигрывает на процентах.

По оценке ДОМ.РФ, ипотека по ставке в 9% доступна 47% российских семей. Когда ставки по ипотеке снизятся до 8%, доступность ипотеки вырастет до 60%. Кстати, это примерно совпадает с общемировой практикой, которая свидетельствует, что снижение ставки по ипотеке на один процент приводит к увеличению спроса на квартиры на 10%. По мнению ДОМ.РФ, в 2020 году ожидается выдача 1,5-1,6 млн ипотечных кредитов на 3,4 трлн рублей. Средняя ставка выдачи опустится ниже 8,7%, причем достичь этого показателя удастся уже в первом полугодии 2020-го.

Величина ставки по ипотеке зависит в том числе от стоимости денежных средств, отмечает **Глушков**. "Сейчас 6% - это стоимость денег, проценты, под которые банки занимают деньги на межбанковском рынке. И 3% - связаны исключительно с администрированием кредита, с работой с документами у заемщика. Возможность снижения ставки - в пределах вот этих 3%", - говорит он. "Снизить стоимость фондирования для банков позволит развитие рынка ипотечных облигаций. Сократить операционные издержки банков по выдаче ипотеки позволят меры по стандартизации и цифровизации ипотеки, а также развитие электронной закладной. В совокупности эти меры позволят снизить ставку на 1-1,5 процентных пункта", - полагает Михаил Гольдберг, руководитель аналитического центра ДОМ.РФ.

Застройщики готовы внедрять инструменты, связанные со снижением оценки рисков, которые закладываются в эту процентную маржу, говорит директор департамента финансов ГК "Инград" Петр Барсуков: "Определенные резервы существуют и в системе оценки кредитоспособности клиентов и снижения стоимости операционных процессов, которые связаны с выдачей ипотеки. Они связаны с вопросами цифровизации и оптимизацией процессов обмена информацией". Председатель правительства Михаил Мишустин:

"Нужно создавать дополнительные стимулы для развития жилищного строительства, значительно повышать эффективность использования земли, обеспечивать своевременную инженерную подготовку территории. Следует также активнее использовать пустующие земельные участки, в том числе из федеральной собственности, для жилищного строительства" ИНФОГРАФИКА "РГ" / АНТОН ПЕРЕПЛЕТЧИКОВ / ЕЛЕНА БЕРЕЗИНА

Андрей Грудин, председатель Клуба инвесторов Москвы:

- Проведение реформы в строительстве и переход на проектное финансирование привели к росту стоимости проектов для застройщиков. Это произошло из-за запрета использования средств дольщиков и роста в 2,5 раза объема требуемого банковского финансирования для строительства. В 1,7 раза увеличился объем собственных средств застройщика, необходимых для проведения всех работ. Возврат же денег из проекта происходит в 1,5 раза медленнее. Таким образом, существенно увеличивается "стоимость денег" для застройщиков, им приходится поднимать стоимость метра. Только за последний год стоимость жилья на первичном рынке выросла на 10-15%. Набиуллина допустила ипотеку ниже 8% до 2024 года

На ипотеку могут претендовать около 40 млн человек в стране. Но, по оценке экспертов, средняя зарплата позволяет решить квартирный вопрос с помощью кредита жителям только 18 регионам страны. Если даже снизить ипотечную ставку всего на 1%, покупательская способность уже вырастет на 10%, а при уровне ставки кредита до 5% - количество регионов со средней зарплатой, необходимой для предоставления ипотеки, возрастает до 33, охватив 65 млн жителей. Вовлечение 10 млн человек позволяет увеличить спрос на 150 млн кв. м в текущих ценах.

По мнению инвестиционного сообщества и участников строительного рынка, комфортная ставка ипотеки в регионах России должна составлять менее 3,5%. Учитывая, что стимулирование рынка состоит не только в снижении ипотечной ставки, но и в повышении доходов граждан, размер максимальной и комфортной ставки исходя из планов и потенциальных темпов роста экономики будет стремиться к 5%.

Ольга Тумайкина, коммерческий директор ФСК:

- С точки зрения девелопера, снижение ключевой ставки ЦБ с последующим снижением ипотечных ставок банков является для нас крайне благоприятным фактором. По практике предыдущих лет мы просчитали, что снижение ее на 1 процентный пункт увеличивает покупательскую способность на 10%.

Петр Исаев, коммерческий директор Capital Group:

- Снижение ипотечных ставок будет стимулировать спрос, потому что расширит возможности тех, кто хочет изменить жилищные условия - это касается как и самого решения покупки в целом, так и характеристики приобретаемой квартиры (площадь, расположение и пр.). Снижение ставок даст гибкость, больший выбор. Стоит отметить и важность также применения мер семейной поддержки: различные дополнительные программы по субсидированию ипотеки для семей и средства материнского капитала, которые с этого года будут получать семьи и при рождении первого ребенка, позволят покупателям рассчитывать на большие суммы кредита и выбирать квартиру большей площади. Безусловно, снижение ставок простимулирует спрос: при принятии соответствующих решений и с учетом в том числе специальных программ субсидирования ипотеки за счет застройщика рынок получит потенциал к росту.

Как в регионах снижают себестоимость строительства

Белгородский жилищный проект под названием "Новая жизнь" предоставил молодым специалистам квартиры в ипотеку на пять лет под 3% годовых. Цена квадратного метра квартиры оказалась гораздо ниже среднерыночной: 37 тысяч рублей против 45-50 тысяч. "Лифтов в домах нет, балконов тоже. Это позволило существенно снизить стоимость строительства", - признавался руководитель дирекции Юго-Западного микрорайона Александр Славкин.

В Костромской области в рамках нацпроекта "Доступное и комфортное жилье" были созданы три жилищно-строительных кооператива: "Новый дом", "Здоровье" и "Молодежный". Стоимость квадратного метра в них составила 26-29 тысяч рублей. "Для снижения стоимости квартир администрация города Костромы разработала меры социальной поддержки в виде субсидии, возмещающей ЖСК "Молодежный" стоимость арендной платы за земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома", - рассказали в мэрии города. Сейчас помимо Костромы земля для нужд ЖСК выделена еще в десяти муниципальных образованиях региона. Благодаря мерам господдержки и предоставлению льготных участков под жилье средняя цена жилья при таком строительстве получается в полтора-два раза ниже рыночной и составляет около 30 тысяч рублей за кв.м.

В Ленинградской области один из застройщиков вложил 50 миллионов рублей в модернизацию Киришского ДСК в Ленинградской области. "В такую кругленькую сумму обошелся комплекс мероприятий, связанных со строительством и запуском новой линий по выпуску ЖБИ индустриального изготовления для жилищного домостроения, - рассказал "РГ" директор по строительству Алексей Булдин. - Она позволит увеличить производственную мощность предприятия, но основной плюс - в выпуске изделий с идеальной геометрией и высоким качеством поверхности. В среднесрочной перспективе это приведет к снижению себестоимости строительства".

Любовь Проценко

<https://ru.newsbot.press/main/как-снизить-стоимость-квадратного-метра/9325923215659913902/9325923215659913902/>

назад: [оглавление](#ref_toc)

Сообщения с аналогичным содержанием:

**17.02.2020 Theworldnews.net**  
**Что уменьшит себестоимость жилищного строительства**  
<http://theworldnews.net/ru-news/chto-umen-shit-sebestoimost-zhilishchnogo-stroitel-stva>

**17.02.2020 Россия сегодня. Главные новости, Обзор мировых СМИ (rftoday.ru)**  
**Как снизить стоимость квадратного метра**  
<http://rg.ru/2020/02/17/kak-snizit-stoimost-kvadratnogo-metra.html>

**17.02.2020 123ru.net**  
**Что уменьшит себестоимость жилищного строительства**  
<https://123ru.net/kostroma/235320690/>

**17.02.2020 Новости России news-life.pro)**  
**Что уменьшит (себестоимость жилищного строительства**  
<https://news-life.pro/kostroma-obl/235320690/>

#### 17.02.2020 Самарское обозрение Аристова пошла на повышение

«**Национальное объединение строителей**» сменило координатора в ПФО

С 10 февраля 2020 года на должность координатора по Приволжскому федеральному округу **Национального объединения строителей (НОСТРОЙ**) назначена Любовь Аристова. Такое решение на прошлой неделе принял президент Ассоциации Антон **Глушков** в рамках расширения региональной работы и усиления координации деятельности саморегулируемых организаций.

Любовь Аристова является председателем правления Ассоциации СРО «Самарская гильдия строителей» и председателем правления ГК «Финстрой». В Приволжском федеральном округе насчитывается 33 СРО, из них четыре находятся в Самарской области. По словам Аристовой, в **НОСТРОЕ** уже создан единый федеральный реестр специалистов строительной отрасли, и теперь основная задача - создать реестр строительных компаний, где будут указаны их рейтинг, срок работы на рынке, а также перечень работ, которые они могут выполнять. «Одной из ближайших целей для нас является усиление координационной работы со строительными компаниями в связи с переходом жилищного строительства на проектное финансирование. Именно благодаря улучшению связей и развитию партнерских отношений в отрасли станет возможной выработка единого подхода к решению многих острых вопросов в деятельности строительных организаций», - отметила она.

Напомним, что координаторы по всем округам и городам федерального значения принимают участие в заседаниях Совета **НОСТРОЙ**. Таким образом, новые назначения усилят представительство ПФО в исполнительном органе объединения.

\*\*\*

ЛЮБОВЬ АРИСТОВА, координатор по ПФО в **Ассоциации «Национальное объединение строителей**»

Переход на проектное финансирование идет непросто: закон принят 1 июля 2019 года, однако многие российские банки оказались к этому не готовы. Проблема даже не в ставках по кредитам, а в жестких для застройщиков условиях. Объемы жилищного строительства уже упали на треть. На опыте развитых западных стран участники различных отраслей отстаивают свои интересы. В России этим занимается **НОСТРОЙ**, именно поэтому на пост координаторов по федеральным округам назначают профессиональных строителей.

ЛЮБОВЬ ФЕДОРОВА

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ЗаНоСтрой.РФ (zanostroy.ru) НОСТРОЙ принял участие в расширенном заседании Ассоциации Банков России по вопросам проектного финансирования в сфере жилищного строительства

Как сообщает пресс-служба **НОСТРОЙ**, на минувшей неделе, а именно 12 февраля президент Нацобъединения Антон **Глушков** принял участие в расширенном заседании Ассоциации Банков России по вопросам проектного финансирования в сфере жилищного строительства. В заседании участвовали председатель комитета по финансовому рынку Государственной Думы Анатолий Аксаков, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Никита Стасишин, заместитель председателя Банка России Ольга Полякова, председатель правления Банка ДОМ.РФ Артём Федорко, генеральный директор Института развития строительной отрасли Кирилл Холопик, члены Ассоциации банков.

В своём выступлении господин **Глушков** акцентировал внимание на проблемах получения проектного финансирования в регионах. Он отметил, что в большинстве субъектов Российской Федерации рентабельность проектов жилищного строительства низкая. Объёмов проектного финансирования в регионах недостаточно для того, чтобы достичь необходимых для выполнения национального проекта "Жильё и городская среда" темпов и объёмов нового строительства. Пока рост проектного финансирования обеспечивается в основном за счет Москвы и Московской области.

Кроме того, застройщики, получившие проектное финансирование, начинают сталкиваться с проблемами в ходе исполнения кредитных договоров. Это в первую очередь связано с графиками продаж, при неисполнении которых процентная ставка пересчитывается банком в сторону увеличения. Также существуют скрытые банковские комиссии и иные платежи, которые увеличивают кредитную нагрузку на проект. Президент **НОСТРОЙ** представил результаты исследования скрытых комиссий, применяемых при проектном финансировании, которое по заказу Нацобъединения провёл Институт развития строительной отрасли. В результате выяснилось, что в структуре платежей на банковские комиссии и иные скрытые платежи может приходиться до 35% стоимости проектного финансирования, то есть по сравнению с базовыми условиями стоимость кредитования может увеличиться более, чем на 50%. В связи с этим **НОСТРОЙ** предлагает сделать прозрачной и публичной общую стоимость проектного финансирования, заложив все риски и сборы в размер процентной ставки по кредиту.

Анатолий Аксаков обратил внимание на проблемы с малыми и средними объектами в регионах: крупные банки не идут на их финансирование с учетом издержек на оценку проекта и низкой маржинальности, и вряд ли пойдут.

Никита Стасишин отметил, что небольшие проекты жилищного строительства имеют низкую рентабельность.

Если она составляет менее 15%, профинансировать проект вне специальных программ поддержки практически нереально. В то же время, добавил замминистра, банки являются неотъемлемой частью процесса финансирования жилищного строительства. В малых и средних городах тоже должны реализовываться проекты, и везде нужно улучшать их качество. Поэтому Минстрой готов вместе с банковским сообществом выработать предложения, возможно, в части введения дополнительных мер поддержки и с консолидированной позицией выйти на курирующего жилищное строительство вице-премьера.

По данным Росстата инвестиции в основной капитал (в части зданий и сооружений) за 2018 год составили 9,86 триллиона рублей, а объём инвестиций в строительство жилья - 2,32 триллиона рублей или 23,5%. Это значительный сегмент строительного рынка и многие подрядчики - члены строительных СРО ведут свою работу на объектах жилищного строительства. Устойчивость таких застройщиков является одним из важных факторов устойчивости подрядных строительных организаций.

В этой связи **НОСТРОЙ** проводит постоянную работу по оценке механизмов проектного финансирования при осуществлении жилищного строительства, а также по выполнению показателей нацпроекта "Жильё и городская среда" и поручений Правительства РФ. Предложения по поддержке сектора строительства многоквартирного жилья, выработанные членами Нацобъединения и строительных СРО, обсуждаются с органами государственной власти и Банком России.

<http://zanostroy.ru/news/2020/02/17/14621.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ЗаНоСтрой.РФ (zanostroy.ru) Что обсуждали члены Технического совета НОСТРОЙ на очередном своём заседании

В минувшую пятницу, 14 февраля, в столичном офисе **Национального объединения строителей** прошло второе заседание его Технического совета под председательством Равиля Умерова. Об этом сообщает пресс-служба **НОСТРОЙ**.

В мероприятии приняли участие 20 членов Техсовета из 25-ти, а также исполнительный директор Нацобъединения Виктор **Прядеин**. Он в своём приветственном слове отметил, что в условиях назревшей реформы системы технического регулирования в строительстве Технический совет полностью сформирован и готов к работе. Он пожелал членам Техсовета стать единой командой, чтобы формировать и доводить до сведения органов власти позицию профессионального сообщества, направленную на обеспечение безопасности и повышение качества строительства.

В ходе заседания были рассмотрены все вопросы, включённые в повестку дня. Члены Технического совета утвердили отчёт о работе за 2019 год и план на 2020-й, приняли решение для оперативного обсуждения вопросов проводить совещания посредством видеоконференцсвязи.

Оживлённую дискуссию вызвал вопрос о статусе утверждённых **НОСТРОЙ** стандартов на процессы выполнения работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства.

Технический совет единогласно высказался за добровольность применения стандартов на процессы выполнения работ. Они обязательны к применению, если внесены в задание на проектирование, проектную и иную организационно-технологическую документацию, в том числе в проект производства работ, технологические карты, конкурсную документацию или в условия договоров строительного подряда. Соответствующие изменения будут внесены в основополагающие документы системы стандартизации **НОСТРОЙ**.

Член Технического совета, генеральный директор Ассоциации СРО "ГЛАВКУЗБАССТРОЙ" Ирина Кузеванова довела до сведения собравшихся позицию строительных организаций Кемеровской области по проекту постановления Правительства РФ "О признании не действующими на территории Российской Федерации актов РСФСР, СССР и их отдельных положений, а также документов, изданных органами центрального государственного управления РСФСР и СССР". В результате обсуждения эта позиция принята как общая позиция Техсовета. Принято решение довести её до сведения рабочих и экспертных групп по реализации механизма "регуляторной гильотины" в строительстве и ЖКХ.

Кроме того, собравшиеся обсудили текущие вопросы, связанные с формированием и реализацией программы стандартизации **НОСТРОЙ**. Члены Технического совета приняли решение рекомендовать к утверждению Советом Нацобъединения проекта СТО **НОСТРОЙ** "Оценка фактического энергопотребления вводимых в эксплуатацию зданий и сооружений. Правила и контроль выполнения работ" после доработки с учётом поступивших замечаний.

Также решено одобрить включение в Программу стандартизации СТО **НОСТРОЙ** "Монтаж наружных трубопроводов из полимерных материалов. Правила выполнения и контроль результата работ", разрабатываемый силами и за счёт средств ООО "Группа ПОЛИПЛАСТИК".

С информационным сообщением о создании институциональной системы экспертной деятельности в Российской Федерации выступил член Технического совета, начальник управления по работе с госорганами и разработке НТД СРО АСГиНК Николай Селезнёв. Его доклад был принят к сведению, членам Техсовета поручено дать свои предложения по формированию института экспертной деятельности в строительстве.

Председатель комитета **НОСТРОЙ** по регламенту и саморегулированию Анатолий Хвоинский рассказал о рекомендациях по осуществлению контроля за соблюдением членами СРО требований, установленных в стандартах на процессы выполнения работ. Участники заседания единогласно одобрили эти рекомендации к применению саморегулируемыми организациями в своей работе.

<http://zanostroy.ru/news/2020/02/17/14616.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

Сообщения с аналогичным содержанием:

**17.02.2020 Все о СРО в России (all-sro.ru)**  
**Технический совет НОСТРОЙ собрался во второй раз**  
<http://www.all-sro.ru/news/tehnicheskii-sovet-nostroi-sobralsya-vo-vtoroi-raz_20472248>

#### 17.02.2020 ЗаНоСтрой.РФ (zanostroy.ru) Голосование о новом московском соискателе статуса СРО раскололо Совет НОСТРОЙ почти пополам

Спустя более недели после первого в 2020 году заседания Совета **Национального объединения строителей** опубликован протокол мероприятия. Одними из самых острых пунктов повестки стало голосование по вопросам утверждения заключения о возможности внесения сведений о новых НКО-претендентах в Государственный реестр саморегулируемых организаций. Мнения коллегиального органа существенно разделились. Подробности читайте в материале нашего добровольного эксперта из российской столицы.

\*\*\*

Как известно, накануне заседания Совета руководители саморегулируемых организаций подготовили свои отзывы на пакет заявительных документов от двух некоммерческих организаций, претендующих на место в Едином реестре. Это - Ассоциация Столичные строители (Москва) и Ассоциация "Союз Строительных Компаний" (Казань).

Коллеги, проводившие оценку пакетов заявительных документов, нашли в них многочисленные замечания. Например, у московских соискателей обнаружили:

* 4 организации, которые одновременно находятся в других СРО;
* 13 организаций с меткой ФНС о недостоверности;
* 19 организаций с меткой ФНС о приостановлении счетов или задолженности по налогам;
* 1 организация в процессе изменения юридического адреса в регион.

Есть и нарушения "помельче", например, отсутствует ряд квалификационных стандартов, некорректно составлены Положения о контроле качества в части регламентирования видов и порядка проведения проверок членов.

Нашлись болевые точки и у казанских соискателей заветного статуса, на которые коллеги-конкуренты не преминули немедленно обратить внимание Национального объединения.

Впрочем, большинство отзывов были и того лаконичнее. Не вчитываясь в предоставленные материалы и не прогоняя представленные ИНН сотни членов через реестр, авторы сказали своё решительное "нет" появлению новых Союзов и Ассоциаций. Мотивируя это исключительно тем, что, по их личному мнению (либо по мнению саморегулируемой организации, интересы которой представляет руководитель), СРО в стране и так достаточно. На рынке тесно, подвинуться никто не хочет и вообще новичкам здесь не рады.

Между тем, итогом заседания Совета, как известно, стало вынесения положительного решения - обе НКО получили от **НОСТРОЙ** путёвку в жизнь. Что и породило массу вопросов в сообществе. Как же так? Одни и те же люди сначала пишут гневные письма, требуя запретить создание новых СРО и перекрывая дорогу новым конкурентам, а затем приходят на заседания и покорно голосую "за".

Опубликованный протокол (с ним можно ознакомиться по ссылке внизу - ред.) частично приоткрывает завесу тайны. Итак, по вопросу № 2 заключение о возможности внесения сведений об Ассоциации Столичные строители в Единый реестр "за" проголосовали 15 членов Совета, против - 11. Ещё двое участия в голосовании не принимали. Подробностей протокол не сообщает, но стоит отметить, что выступили по вопросу не только зачитывавшая доклад глава департамента реестра Галина Бендрышева, но и ещё 15 человек! В том числе президент **НОСТРОЙ** Антон **Глушков**, исполнительный директор Виктор **Прядеин** и несколько координаторов.

Можно только представить, насколько бурным было обсуждение и сколько времени оно продолжалось.

Чуть менее горячая дискуссия развернулась и вокруг казанских саморегуляторов. Здесь выступавших было "всего" семь, считая госпожу Бендрышеву, а голоса поделились следующим образом: 21 - "за", 6 - "против".

Это первое за несколько лет столь явное размежевание в Совете Национального объединения. Очевидно, что угроза финансовым потокам и положению на рынке со стороны младо-СРО действует на членов коллегиального органа настолько стимулирующе, что они рискуют в открытую выступать против генеральной линии **НОСТРОЙ**.

Такое положение дел в очередной раз подчёркивает проблемы ныне существующего порядка регистрации новых СРО. Получается, что **НОСТРОЙ** выносит решение, исходя не из фактического состояния документов соискателей и соблюдения ими требований закона, а исключительно из личных желаний и мотивов членов Совета. Ведь если все те нарушения, которые были замечены накануне заседания, действительно имели место быть, то ни о каком положительном заключении не могло быть и речи. И напротив, даже кристально чистая НКО может не пройти ностроевский фильтр исключительно из-за частных предпочтений двух десятков высокопоставленных функционеров. Разговоры о коррупционных рисках, заложенных в такую схему, ни для кого не являются секретом.

А потому не пора ли Минстрою России, наконец, обратить внимание на положение дел и внести в закон необходимые коррективы, оставив всю полноту полномочий по регистрации и исключению СРО из Единого реестра за государственными органами. А заключениям Национальных объединений придав чисто рекомендательный характер.

<http://zanostroy.ru/news/2020/02/17/14615.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

Сообщения с аналогичным содержанием:

**17.02.2020 ЗаНоСтрой.РФ (zanostroy.ru)**  
**Раскол в Совете НОСТРОЙ по вопросу вступления в СРО - признак коррупции или правовой некомпетентности членов Совета?**  
<http://zanostroy.ru/news/2020/02/17/14620.html>

#### 17.02.2020 ЗаНоСтрой.РФ (zanostroy.ru) Союз «Строители Петербурга» получил повторное предписание Ростехнадзора

Несмотря на то, что внеплановые проверки Ростехнадзора в рамках поручения бывшего вице-премьера Дмитрия Козака отменены, надзорный орган не спешит в 2020 году вывешивать на своём сайте график плановых проверок. Но, как уверяет наш добровольный питерский эксперт, это совсем не означает, что отдел по надзору за саморегулируемыми организациями предаётся безделью. Впрочем, слово - внештатному автору.

\*\*\*

Полным ходом проверяются те СРО, которые в 2018 - 2019 годах получили от Ростехнадзора предписания об устранении выявленных нарушений. А таких оказалось большинство среди проверяемых.

Не стала, к примеру, исключением и повторная проверка питерской Саморегулируемой организации Союз "Строители Петербурга" (СРО-С-157-25122009), которую в январе повторно проводил Ростехнадзор.

И хотя, по мнению её директора и по совместительству вице-президента Российского Союза строителей Олега Бритова, проверка Ростехнадзора - это хороший повод для того, чтобы навести порядок и прибраться в собственной СРО, можно констатировать, что Союз "Строители Петербурга" с приборкой не справился.

Отпущенных надзорным органом трёх месяцев хватило лишь на то, чтобы привести в порядок внутренние документы СРО и разместить необходимую информацию на сайте. Основные же претензии, касающиеся порядка и объёма размещения средств компенсационных фондов устранить так и не удалось.

По итогам проверки надзорным органа СРО Союз "Строители Петербурга" вновь получила предписание, и в срок до 30 апреля 2020 года должна будет устранить следующие нарушения:

* Союзом не размещены средства компенсационного фонда возмещения вреда в полном объёме на специальных счетах в уполномоченных Правительством Российской Федерации кредитных организациях;
* Союзом нарушен порядок формирования компенсационного фонда возмещения вреда и компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств.

Стоит отметить, что Олег Алексеевич не единственный из руководителей СРО, которые так и не смоли устранить замечания надзорного органа в части соответствия требованиям законодательства при размещении средств компфондов СРО. Как правило, подобного рода нарушения невозможно устранить в рамках одной проверки.

Согласно сведениям, размещённым **НОСТРОЙ** на его официальном сайте, по состоянию 1 января 2020 года на специальных счетах Союза "Строители Петербурга" размещено свыше 285-ти миллионов рублей, и эта сумма более, чем на 44 миллиона рублей превышает совокупный объём суммы взносов в КФ всех членов СРО (с учётом исключённых и добровольно прекративших членство). Так что вопрос окончательного устранения замечаний, выявленных надзорным органом, имеет очевидно исключительно технический характер.

<http://zanostroy.ru/news/2020/02/17/14622.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

### ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СРО В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

#### 17.02.2020 Все о СРО в России (all-sro.ru) Поправки о добровольном переходе между СРО будут сняты с рассмотрения

Сегодня Совет Государственной Думы может снять с рассмотрения законопроект, который позволяет юрлицам и ИП вступать в **саморегулируемую организацию** независимо от срока добровольного прекращения членства в другой **СРО**. Соответствующая информация появилась в Системе обеспечения законодательной деятельности (СОЗД).

Согласно Повестке заседания Совета Госдумы на 17 февраля, опубликованной в СОЗД, депутаты обсудят предложение о снятии с рассмотрения законопроекта № 193590-7 , который разрешает субъектам предпринимательской деятельности вступать в **саморегулируемую организацию** независимо от срока добровольного прекращения членства в другой **СРО**. Предложение вызвано тем, что авторы поправок решили отозвать свой законопроект.

Законопроект был внесен в Государственную Думу 6 июня 2017 года. Поправки разработала группа депутатов во главе с первым зампредом Комитета ГД по транспорту и **строительству** Виталием Ефимовым.

Согласно статье 55.7 Градостроительного кодекса, в случае прекращения членства в **саморегулируемой организации** предприниматель в течение одного года не может быть вновь принят в члены **СРО**. Как отметили авторы поправок, установление такого запрета в случае прекращения членства в добровольном порядке "делает невозможным осуществление деятельности юридическим лицом в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, **строительства**, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального **строительства**".

"Настоящий законопроект предлагает разрешить вступать в **саморегулируемую организацию** индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу в случае добровольного прекращения членства в другой **саморегулируемой организации** независимо от срока прекращения членства в этой **саморегулируемой организации**", - говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Элеонора Ширинова

<http://www.all-sro.ru/news/popravki-o-dobrovolnom-perehode-mezhdu-sro-budut-snyati-s-rassmotreniya_20474307>

назад: [оглавление](#ref_toc)

### ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ЗАСТРОЙЩИКИ

#### 18.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) В Москве и Подмосковье с применением счетов эскроу продается около трети новостроек

Предсказания о безудержном повышении цен не сбылись, хотя новостройки действительно за год подорожали – примерно на 10%. Покупатели заключают сделки как с эскроу-счетами, так и по старым договорам долевого участия (ДДУ), не отдавая очевидного предпочтения ни одной из схем.

Больше четверти

С 1 июля российский рынок новостроек официально перешел на проектное финансирование. На строительство девелоперы должны брать деньги в банках, деньги покупателей лежат на эскроу-счетах вплоть до введения дома в эксплуатацию и оформления первого права собственности.

Пока рынок живет двойной жизнью – новостройки продаются и по схеме с эскроу, и по старым ДДУ. По данным Дом.РФ на 31 января 2020 г., в Москве и области строится 27,2 млн кв. м жилья, из них с привлечением средств покупателей на счета эскроу – 7,4 млн кв. м (27,3%). И эта доля увеличивается быстро – по информации Дом.РФ, с 1 октября 2019 г. в Московском регионе она выросла на 30%. По данным Росреестра по Москве, в столице в январе было зарегистрировано 6300 ДДУ, из их 1639 – с применением счетов эскроу (26%).

По информации агентства недвижимости «Бон тон», в старой Москве через эскроу продаются квартиры и апартаменты в 52 проектах, большая часть этого предложения приходится на бизнес-класс (23 проекта).

«Некоторые комплексы целиком финансируются по новой схеме, однако в ряде случаев нововведение коснулось только отдельных очередей», – комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE. Например, ГК ФСК по счетам эскроу продает два корпуса в ЖК «Настроение», два других – через ДДУ. ГК МИЦ, как сообщил генеральный директор Даромир Обуханич, еще в июле 2019 г. перешла на проектное финансирование строек.

Девелоперы умерили активность, но трагедии из этого участники рынка не делают. По подсчетам аналитиков «Метриума», в 2019 г. продажи открылись в 68 комплексах против 90 проектов в 2018-м – но это сопоставимо со статистикой 2017 (72 проекта) и 2014–2016 гг. (60–65 проектов). В аналитическом центре Irn.ru уточняют, что в январе – июне 2019 г. на рынок вышло чуть больше 1 млн кв. м нового жилья, а в июле – декабре – почти 1,3 млн кв. м. «Столичных застройщиков не пугает изменение правил игры, они готовы строить и продавать жилье по новым правилам», – делают вывод эксперты. К тому же на рынке довольно много объектов прошлых лет, и, например, в зоне между ТТК и МКАД, по сведениям Irn.ru, в конце 2019 г. продавалось в общей сложности 1,85 млн кв. м против 1,78 млн в декабре 2018-го.

Схема не главное

Весной прошлого года граждане поспешили купить недвижимость по старым правилам и старым ценам. После 1 июля торопиться некуда, и явного предпочтения какой-то из схем покупатели не выказывают.

Дмитрий Логинов, руководитель юридического департамента АН «Бон тон»:

«Дольщик с эскроу, столкнувшийся с проблемной площадкой, может вернуть деньги в том же объеме, в котором они были на счете заблокированы. Но за 1–2 года инфляция съедает часть суммы, а цены на недвижимость становятся выше. С ипотечными заемщиками еще сложнее – они оплачивают проценты за пользование ипотечным кредитом, которые не блокируются на эскроу-счете и не возвращаются при расторжении ДДУ. В результате ипотечные заемщики могут терять сотни тысяч рублей за период строительства. Здесь был бы уместен аналог «ипотечных каникул», предполагающий нулевую ставку по кредиту на период строительства. Такой формат возможно применить, если ипотека оформлена в том же банке, где размещаются средства на эскроу-счетах».

«В прошлом году мы завершили проект бизнес-класса по старым правилам и начали реализацию двух новых, схожих по характеристикам комплексов, но уже по новой схеме. Ни в темпах продаж в сопоставимые периоды, ни в поведении покупателей никаких изменений мы не заметили», – говорит Кирилл Игнахин, гендиректор Level Group. По словам Марии Могилевцевой-Головиной, директора по продукту «Сити – XXI век», результаты продаж одного из ЖК по эскроу-счетам и двух других по ДДУ (все в Подмосковье) во всех трех случаях соответствовали плановым. Про «стабильно высокий интерес к проектам независимо от формы их реализации» говорит и Юрий Ильин, вице-президент по рынкам капитала и корпоративным финансам ПИК.

Впрочем, граждане все же подковались в теории. «Механизм эскроу благодаря масштабной информационной кампании в значительной мере помог девелоперам сохранить доверие покупателей», – замечает Денис Волкович, гендиректор VSN-invest. На начальной стадии строительства клиенты предпочитают эскроу-счета, если хотят скорее заселиться, то выбирают проект на высокой строительной стадии, а они в основном продаются по старым ДДУ.

Зачем платить больше

Сейчас большинство проектов с эскроу находятся на более ранних строительных стадиях, соответственно, цены в них ниже, чем в ЖК, которые вышли на рынок еще по ДДУ и строительная готовность которых выше. В таких новостройках цены в первой половине 2019 г. довольно активно поднимались, опережая эскроу-фактор, комментирует Максим Каварьянц, директор по продажам «Колди».

Пока продолжается «двойная жизнь», на рынке наблюдается явление, которое Рустам Арсланов, директор департамента продаж ГК «Гранель», называет «эффектом отложенного увеличения стоимости». Повышать цены в новых проектах застройщики пока не могут – сдерживают запасы того, что можно продавать по ДДУ.

Это отчасти подтверждают данные «Метриума»: по итогам 2019 г. средняя цена 1 кв. м на первичном рынке столицы в проектах с эскроу оказалась ниже, чем в комплексах с ДДУ. В массовом сегменте 1 кв. м, продаваемый по старой схеме, стоил в среднем 176 000 руб., а с открытием эскроу – 171 900 руб., в бизнес-классе эти показатели – 242 100 и 239 500 руб. соответственно. «В какой-то степени традиционная разница между средними и стартовыми расценками сохраняется, несмотря на введение эскроу-счетов», – подтверждает Игнахин.

Но если сравнивать проекты, перешедшие на эскроу, только с комплексами на начальной стадии строительства по старым ДДУ, то в последних просят 167 500 руб. за 1 кв. м в среднем, а в бизнес-классе – 223 800 руб., на 3 и 7% меньше (данные «Метриума»). Выбирая между ЖК с сопоставимыми характеристиками, «при прочих равных клиенты выбирают более надежную схему – через эскроу-счета», говорит Литинецкая.

Волны спроса и роста цен

За год новостройки подорожали в среднем на 10%, цены вверх тянули инфляция, рост НДС, снижение ставок по ипотеке, сдерживали – скромная платежеспособность граждан, повышение процентов по ипотеке в начале года, приличные запасы предложения. Ирина Доброхотова, председатель совета директоров «Бест-новостроя», среди прочих факторов, влияющих на цены, называет открытие новых станций метро в Москве (к 2023 г. планируется построить почти 40).

Цены росли волнами, в соответствии с покупательскими набегами, что сопровождалось подхлестывающей информационной кампанией. По итогам I квартала прирост спроса в старых границах Москвы составил 29,3% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Второй прибавил еще 15,5%, комментирует гендиректор агентства «Бон тон» Наталия Кузнецова. Со второй половины года вектор сменился, и в III квартале спрос просел (на 13,2%).

Первая волна ажиотажа наблюдалась в феврале – марте, когда Минстрой объявил условия реализации проектов по старой схеме (разрешили достраивать объекты с готовностью не менее 30%, где продано не менее 10% квартир). Вторая – в июне, перед часом Х, когда «застройщики выкупали с помощью подконтрольных юрлиц квартиры в собственных проектах, чтобы добиться показателя, позволяющего продолжать продажи по старым правилам», отмечают в «Метриуме». Затем настало затишье, осенью покупателей взбодрила дешевеющая ипотека.

В целом по показателям спроса 2019-й и 2018-й (он считается удачным для рынка) сопоставимы. Это подтверждается и данными Росреестра: 82 000 ДДУ в 2019-м против 79 700 в 2018-м. Однако, по оценкам «Метриума», реальных сделок в 2019 г. было примерно 75 000, что на 6% меньше, чем в 2018-м: потому что число сделок, заключенных реальными покупателями в «пиковом» июне, составило 5200 вместо «официальных» 11 700, остальные июньские приобретения пришлись на упомянутые юрлица, объясняют в компании. По оценке Романа Лябихова, гендиректора ГК «Атлант», именно в июне цены выросли на 5%.

Решить за три года

На 1 октября 2019 г. в едином реестре проблемных объектов числилось 3252 дома, на 31 января 2020 г. к проблемным отнесены 3040 домов (на 212 меньше). В IV квартале 2019 г. наблюдательным советом Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства приняты решения о восстановлении прав более 16 000 дольщиков 220 домов в 21 субъекте РФ.

Как ранее сообщал «Коммерсантъ», в 2020 г. фонд должен направить около 65 млрд руб. на восстановления прав дольщиков. Объем необходимых денежных средств в настоящее время оценивается в 500 млрд руб., о чем «Ведомостям» в декабре сообщал глава фонда Олег Говорун. Как подчеркнул Говорун, до 2023 г. проблема будет решена.

В отношении прогнозов на 2020 г. эксперты единодушны: новостройки скорее всего продолжат дорожать. «Новые объекты будут изначально выходить на рынок по более высоким ценам, – говорит Ирина Туманова, директор по продажам «НДВ – супермаркет недвижимости». – А те проекты, которые продолжают строиться и продаваться по ДДУ, будут дорожать по мере роста строительной готовности объектов на 1–1,5% в месяц».

«С момента перехода на новую систему финансирования цены на квартиры в комплексе «Настроение» выросли на 5–7%», – замечает коммерческий директор ГК ФСК Ольга Тумайкина.

Окончательно на новую модель рынок, по расчетам опрошенных экспертов, перейдет в течение трех лет.

В Московском регионе ситуация на сегодня стабильная, утверждает Василий Фетисов, коммерческий директор московского территориального управления группы «Эталон», анализируя данные Дом.РФ: около 95% всех объектов, на которые выданы разрешения на строительство, застройщики имеют право продавать по старой схеме или через счета эскроу. Около 5% проектов остается в серой зоне, поскольку не получили ни разрешения на достройку по старым правилам, ни проектного финансирования. Вариант в данном случае только один – банкротство, полагает эксперт. В зоне риска оказываются девелоперы со слабой финансовой моделью, небольшие провинциальные компании в городах с низким спросом, у которых размер маржи обычно не превышает 10%.

Мелких застройщиков обещают поддержать

По данным Банка России на 1 января 2020 г., застройщиками заключено 788 кредитных договоров (+21% к началу декабря 2019 г.) на 922 млрд руб. (+16%). Ставки по кредитам застройщикам снижаются: с 12–14% год назад до 9% в среднем. Специальная ставка по кредитам, обеспеченная средствами граждан на счетах эскроу, составляет около 3–5%. Если же сумма кредита существенно ниже накопленных на счете эскроу средств, ставка может еще уменьшиться, подчеркивают в Дом.РФ.

По оценке Дмитрия Соболева, финансового директора «Сити – XXI век», для Москвы и Московской области на качественных проектах средняя ставка 6–8%.

«Все три банка, с которыми мы работаем, предусматривают уменьшение ставки кредитования в зависимости от наполнения эскроу-счета. Самые выгодные условия у Сбербанка – там ставка снижается до 0,01% при наполнении эскроу-счета в 2 раза больше суммы кредита. Ставки в других банках снижаются до 2 и 3%», – замечает финансовый директор ГК МИЦ Марина Заболотнева.

Что касается небольших региональных компаний, то, как настаивают в Дом.РФ, условия предоставления банками проектного финансирования не зависят ни от размера населенного пункта, ни от размера застройщика. Кроме того, существует программа Минэкономразвития РФ по поддержке малого и среднего бизнеса, в которой участвует Банк Дом.РФ. В октябре 2019 г. базовая ставка по этой программе была снижена до 7,5%. Максимальная сумма инвестиционного кредита составляет 2 млрд руб. На данный момент льготные кредиты одобрены Банком Дом.РФ по 55 проектам на сумму свыше 59 млрд руб.

<https://vedomosti.ru/realty/articles/2020/02/18/823278-moskve-podmoskove>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) Пригороды Москвы и Санкт-Петербурга теряют покупателей, спрос в черте города растет

Пригороды Москвы и Санкт-Петербурга теряют покупателей, спрос в черте города растет. Но у новостроек Ленинградской области есть шанс вернуть покупателей

За 2019 г. в Москве введено 4,96 млн кв. м жилья. В Московской области – около 8,6 млн кв. м (из них 4 млн – ИЖС). В Петербурге меньше: 5,38 млн. В Ленинградской области – 2,44 млн (896 000 кв. м – ИЖС).

Столичное начальство поспешило отчитаться о рекордной (с 1967 г.) сдаче новых квартир. Правда, тогда и территория столицы была меньше, и население с тех пор выросло почти вдвое. Если пересчитывать в квадратные метры на одного горожанина, то Ленобласть окажется в лидерах: 1,31 кв. м. Близкий показатель в Подмосковье – 1,13 кв. м. В Петербурге – 0,65, в Москве – скромные 0,4 кв. м на человека. Похожая ситуация с новыми договорами долевого участия (ДДУ). В столичном регионе на 1000 жителей приходится почти вдвое меньше ДДУ, чем в петербургском. И это соотношение сохраняется уже несколько лет.

В то же время адресно-инвестиционная программа Петербурга на ближайшие три года предусматривает финансирование в 100–110 млрд руб. ежегодно, АИП Москвы – 660–680 млрд. Это те средства, которые городской бюджет потратит на благоустройство, транспорт, социальные объекты и проч. Разница в 6 раз. Потому что в Петербурге и Ленобласти (так уж повелось) и в социальные объекты, и в дороги приходится вкладываться **застройщикам**. Это, кстати, одна из причин, которая не позволяет девелоперам снижать цены. И тем не менее квартир петербуржцы покупают почти столько же, сколько и москвичи. И даже переход на **эскроу-счета** и **проектное финансирование** на объем спроса заметно не повлиял.

Этот феномен пока не имеет внятного объяснения. Обеспеченность жильем в столице – около 20 кв. м на человека, в Петербурге – 26,3 кв. м. Казалось бы, москвичам как раз есть куда стремиться. Но не получается. Не пускает высокая стоимость? По данным портала Dataflat.ru, в 2019 г. в границах старой Москвы 1 кв. м обходился покупателю в 209 877 руб., в Новой Москве – в 121 191 руб., в новостройках Подмосковья – и вовсе в 88 801 руб. В Петербурге в строящемся доме 1 кв. м стоил в среднем 111 177 руб., в Ленобласти – 77 758 руб. Себестоимость строительства по регионам отличается, но не так уж значительно. Разница в розничной цене жилья обусловлена в основном стоимостью «входного билета»: ценой участка и «административной рентой» – ценой права застройки.

И в столичном, и в Петербургском регионе после 2014 г. наблюдаются сходные процессы: пригороды теряют покупателей, спрос в черте города растет. В Подмосковье, по данным Росреестра, за 2019 г. количество ДДУ уменьшилось на 4,2%, по отношению к 2017-му – на 13,5%. А в Москве – рост, за год – на 2%, но за два года – почти на 50%. В Ленинградской области спрос в новостройках за 2019 г. на 12% снизился, в Петербурге на 11,5% вырос. Доля сделок в пригородах и прилегающих к мегаполису районах, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», три года назад составляла 35% от общего спроса, сейчас – 24%. Участники рынка объясняют такой сдвиг покупательского интереса просто: в кризисных условиях (Крым, санкции, курсовые колебания, реформа **долевого строительства** и проч.) покупатель меньше всего хочет рисковать. Городское жилье представляется более надежным вариантом, кварталы на окраинах, но в городской черте – более обустроенными.

Но в 2020 г. ситуация может измениться, и сравнивать агломерации будет еще сложнее.

В феврале начинает работать программа сельской **ипотеки**. Ленинградская область в нее попала, Московская – нет. В конце января правительство Ленобласти утвердило перечень населенных пунктов и территорий, включенных в программу развития села. И в этом списке отнюдь не только деревни, но и поселки численностью до 30 000 человек. В том числе и расположенные рядом с городом. При покупке жилья на таких территориях государство будет субсидировать ставку до уровня 2,7–3%. Покупать можно и квартиры, и частные дома. И в новостройках, и на первичном рынке. Как сообщили в Россельхозбанке, уже поступают первые заявки от потенциальных заемщиков. В феврале регион подписывает соглашение с Минсельхозом, и банк начнет выдавать первые кредиты.

Конечно, ситуация не без странностей. Во Всеволожске при покупке квартиры **ипотеку** можно будет брать под 9–10%, а в паре километров, в соседнем поселке Щеглово, – под 3%. Зона новостроек Мурино в прошлом году стала городом и льгот не получит. А в соседних кварталах, в поселке Бугры, льготы будут действовать. «Пока сложно даже приблизительно оценивать объем спроса, – говорит Светлана Зеленина, исполнительный директор Санкт-Петербургского филиала Россельхозбанка. – Но интерес к этой программе большой, речь идет о тысячах, а возможно, и о десятках тысяч льготных кредитов». Субсидированная **ипотека** может дать новый толчок развитию прилегающих территорий. Общий объем выдач, запланированный Россельхозбанком на 2020 г. по этой программе, не менее 10 млрд руб., рассказал на конференции «Ипотечное кредитование в России» в Москве зампредседателя правления банка Денис Константинов. По его словам, одна из задач – повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах до 50%.

Второе обстоятельство – банкротство многих **застройщиков**, работавших в Ленобласти. Сейчас в регионе насчитывается около 180 проблемных адресов. Едва ли не половина зависших проектов – малоэтажка. Банкротится **застройщик** ЖК «Ванино», конкурсное производство идет в ЖК «Щеглово», в комплексе «Шотландия», в ЖК Yolkki Village. В малоэтажке меньше **дольщиков**, поэтому и внимания им уделяется меньше, и достучаться до федеральных денег (поступающих через **Дом.РФ** или областное АИЖК) участникам таких проектов сложнее.

Но затяжной кризис неожиданно дал дополнительные конкурентные преимущества тем, кто выжил, – малоэтажным проектам нового уровня, более затратным, но хорошо просчитанным, с банковским финансированием, с развитой инфраструктурой. Нормально распродался проект «Неоклассика» компании «Красная стрела» на Пулковских высотах. Строятся дома третьей очереди ЖК «Английская миля» на Петергофском шоссе (**застройщик** – Glorax Development). В феврале открылись продажи в проекте Gatchina Gardens недалеко от Вырицы (инвестор – скандинавская группа CastorX Capital).

«Банкротство накрыло изначально неликвидные проекты, – говорит Наталья Осетрова, гендиректор Gatchina Gardens. – Покупатели стали осторожнее и разборчивее. И качественный продукт сегодня востребован, даже по более высокой цене».

Похоже, именно комфортная малоэтажка, поддержанная государственным субсидированием, станет в ближайшие годы одним из главных трендов в Петербургском регионе. И будет успешно конкурировать с городскими проектами.

<https://vedomosti.ru/realty/articles/2020/02/18/823276-prigorodi-moskvi>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Коммерсантъ «Дон-строй» вышел из промзоны

Девелопер не будет застраивать «Калошино»

«Дон-строй» вышел из проекта по освоению промзоны «Калошино». Предполагалось, что девелопер построит на 15 га около 1 млн кв. м недвижимости. Теперь структуры ВТБ, которым принадлежит участок, ведут переговоры о продаже площадки другим девелоперам. Застройка промзоны на востоке Москвы могла стать первым крупным проектом в сегменте комфорткласса для «Дон-строя», строящего в основном жилье бизнес-класса.

По данным двух источников “Ъ” на рынке недвижимости, структуры ВТБ ведут переговоры о продаже 15 га в промзоне «Калошино» на востоке Москвы. Среди возможных претендентов — группы ПИК и «Гранель». Ранее предполагалось, что на площадке появится жилой комплекс от контролируемой структурами ВТБ компании «Дон-строй».

В «Дон-строе» сообщили “Ъ”, что площадка в «Калошино» не принадлежала компании. Она изучала возможность реализации проекта на участке в качестве fee-девелопера, однако решила «направить ресурсы на развитие других площадок», добавили в «Дон-строе». В ВТБ не ответили на запрос. В группах «Гранель» и ПИК отказались от комментариев.

Участок в «Калошино» исходно принадлежал «Мосметрострою». Компания была крупнейшим подрядчиком по строительству метро в Москве, ее контролировали Искандер Махмудов и Андрей Бокарев. В 2016 году в капитал вошел кредитор в лице ВТБ, с которым в итоге договорились о реструктуризации долга путем передачи непрофильных активов, в том числе земельных участков (сам «Мосметрострой» осенью 2019 года перешел под контроль мэрии Москвы).

В конце 2016 года аффилированное с «Дон-строем» ООО «К-Девелопмент» согласовало проект планировки территории «Калошино». В Москомстройинвесте уточнили, что в июле 2018 года также вышло постановление правительства Москвы, которое предполагало на участке строительство около 1 млн кв. м недвижимости, из них около 600 тыс. кв. м составит жилье.

Партнер Colliers International Владимир Сергунин оценивает стоимость участка в 13–15 млрд руб. На реализацию проекта потребуется шесть-восемь лет при объеме инвестиций около 60–70 млрд руб. и потенциальной выручке застройщика около 100–120 млрд руб., подсчитал консультант. По его словам, ВТБ может быть выгоднее продать проект, поскольку для «Дон-строя» это слишком большой объем в непрофильном сегменте.

С ним согласны и два других собеседника “Ъ”: они отмечают, что структурам ВТБ проще получить документы и затем продать площадку, чем заниматься строительством, к тому же с большим количеством социальной инфраструктуры. Сейчас у «Дон-строя» заявлено два проекта в комфортклассе, это комплексы Fresh на Ореховом бульваре на юге Москвы и «Огни» в Раменках. Всего девелопер строит восемь жилых комплексов на 531 тыс. кв. м недвижимости, это пятый показатель среди московских застройщиков.

В Knight Frank отмечают, что девелопера в «Калошино» ждут и другие сложности при реализации проекта: районы со сложившейся жилой застройкой и инфраструктурные объекты расположены на удалении от площадки, а станции Московского метрополитена и МЦК находятся в 1 км. Кроме того, в районе Метрогородок и соседних уже ведутся первичные продажи в шести жилых комплексах комфорткласса, а объем предложения оценивается в 63 тыс. кв. м. Средняя стоимость жилья составляет 186 тыс. руб. за 1 кв. м, уточнила директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank Ольга Широкова.

Елизавета Макарова

<https://www.kommersant.ru/doc/4259304>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Коммерсантъ Никогда еще пастор Принс не был так близок к Павлу Фуксу

Ходатайство об аресте обвиняемого в хищениях **застройщика** рассмотрят в третий раз

Как стало известно “Ъ”, Мосгорсуд отменил заочный арест предпринимателя Павла Фукса, обвиняемого в хищении средств **дольщиков** при строительстве ЖК Sky House в центре Москвы. Как оказалось, в сентябре прошлого года в международный розыск вместо него объявили американского пастора Осей-Джемфи Принса, приезжавшего в Россию читать проповеди. Как полиция могла перепутать фамилии, непонятно. Еще больший комизм этой ситуации придает тот факт, что пастор оказался афроамериканцем.

49-летнего Павла Фукса Таганский райсуд Москвы заочно арестовывал дважды — в октябре 2019-го и январе 2020 года. И в обоих случаях основанием являлся международный розыск обвиняемого, на который ссылались и следователь, и поддерживавший его ходатайство прокурор. При этом в первом случае никто, в том числе и судья, так и не поняли, что вместо Павла Фукса в розыск на самом деле объявили американского пастора Принса. Два года назад тот приезжал в город Кызыл читать проповеди. Из аэропорта Домодедово в Лондон пастор вылетел 21 марта 2018 года. И именно его данные полицейские занесли в англоязычную розыскную базу МВД «Магистраль». Однако в Таганский райсуд, где рассматривались ходатайства об аресте **застройщика**, был представлен рапорт, в котором господин Принс был идентифицирован как Павел Фукс.

Лишь в апелляционной инстанции обратили внимание на расхождение паспортных данных обвиняемого Фукса. При этом защита последнего представила в Мосгорсуд запрошенные в авиакомпании British Airways данные, из которых следовало, что на самом деле в Лондон вылетал пастор Принс, а не Павел Фукс.

В итоге дело направили на новое рассмотрение в Таганский райсуд. 13 января 2020 года следствие учло «прокол» и предоставило в суд новые сведения о том, что Павел Фукс выехал из России на Украину поездом еще в 2015 году. Доводы защиты, что в материалах уголовного дела имеются данные о том, что господин Фукс находился на территории России в 2017 году и в том же году отказался от российского гражданства, суд проигнорировал. В итоге **застройщика** арестовали повторно.

И в очередной раз все решилось в апелляции. Впрочем, на этот раз решение Мосгорсуда выглядело по большому счету формальностью. Дело в том, что незадолго до заседания УВД Центрального округа Москвы вынесло постановление о прекращении международного розыска обвиняемого в особо крупном мошенничестве (ч. 4 ст. 159 УК РФ) Павла Фукса. Из документа следует, что основанием для этого стала «техническая ошибка, в результате которой были отражены некорректные данные о пересечении государственной границы российской Федерации Фуксом П. Я.». Против отмены заочного ареста не стал возражать и прокурор. В итоге Таганскому райсуду предстоит в третий раз рассмотреть ходатайство о заочном аресте господина Фукса.

Как уже рассказывал “Ъ”, уголовное дело, фигурантом которого является Павел Фукс, было возбуждено в ноябре 2018 года по заявлению одного из **дольщиков**, вложившего в **строительство** жилого комплекса Sky House на Мытной улице более 100 млн руб., которые якобы были похищены. В общей сложности, как считают следователи, структурам Павла Фукса удалось вывести 7 млрд руб. из 14 млрд, привлеченных на **строительство** Sky House.

Отметим, что ЖК начал строиться еще в 2008 году, но сроки завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию неоднократно переносились. Подразумевалось, что вблизи Садового кольца появится ЖК общей площадью более 146 тыс. кв. м, состоящий из восьми корпусов, в том числе четыре жилых здания, административное здание, спортшкола, подземный паркинг на 1,3 тыс. мест и т. д.

Адвокат Сергей Шенкнехт, представляющий интересы Павла Фукса, заявил “Ъ”, что говорить о хищении денег его клиентом у следствия нет оснований. «Все расходы на застройку, а также объемы работ подтверждены документально, в том числе актами выполненных работ. Павел Фукс принимал все меры для завершения строительства этого объекта, и на сегодняшний день он готов на 98%. Таким образом, говорить о том, что в его действиях был преступный умысел, нельзя»,— отметил господин Шенкнехт.

Олег Рубникович

<https://www.kommersant.ru/daily/125187>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Российская газета Комментарии

Андрей Грудин, председатель Клуба инвесторов Москвы:

- Проведение реформы в строительстве и переход на **проектное финансирование** привели к росту стоимости проектов для **застройщиков**. Это произошло из-за запрета использования средств **дольщиков** и роста в 2,5 раза объема требуемого банковского финансирования для строительства. В 1,7 раза увеличился объем собственных средств **застройщика**, необходимых для проведения всех работ. Возврат же денег из проекта происходит в 1,5 раза медленнее. Таким образом, существенно увеличивается "стоимость денег" для **застройщиков**, им приходится поднимать стоимость метра. Только за последний год стоимость жилья на первичном рынке выросла на 10-15%.

На **ипотеку** могут претендовать около 40 млн человек в стране. Но, по оценке экспертов, средняя зарплата позволяет решить квартирный вопрос с помощью кредита жителям только 18 регионам страны. Если даже снизить ипотечную ставку всего на 1%, покупательская способность уже вырастет на 10%, а при уровне ставки кредита до 5% - количество регионов со средней зарплатой, необходимой для предоставления **ипотеки**, возрастает до 33, охватив 65 млн жителей. Вовлечение 10 млн человек позволяет увеличить спрос на 150 млн кв. м в текущих ценах.

По мнению инвестиционного сообщества и участников **строительного рынка**, комфортная ставка **ипотеки** в регионах России должна составлять менее 3,5%. Учитывая, что стимулирование рынка состоит не только в снижении ипотечной ставки, но и в повышении доходов граждан, размер максимальной и комфортной ставки исходя из планов и потенциальных темпов роста экономики будет стремиться к 5%.

Ольга Тумайкина, коммерческий директор ФСК: - С точки зрения девелопера, снижение ключевой ставки ЦБ с последующим снижением ипотечных ставок банков является для нас крайне благоприятным фактором. По практике предыдущих лет мы просчитали, что снижение ее на 1 процентный пункт увеличивает покупательскую способность на 10%.

Петр Исаев, коммерческий директор Capital Group: - Снижение ипотечных ставок будет стимулировать спрос, потому что расширит возможности тех, кто хочет изменить жилищные условия - это касается как и самого решения покупки в целом, так и характеристики приобретаемой квартиры (площадь, расположение и пр.). Снижение ставок даст гибкость, больший выбор. Стоит отметить и важность также применения мер семейной поддержки: различные дополнительные программы по субсидированию **ипотеки** для семей и средства материнского капитала, которые с этого года будут получать семьи и при рождении первого ребенка, позволят покупателям рассчитывать на большие суммы кредита и выбирать квартиру большей площади.

Безусловно, снижение ставок простимулирует спрос: при принятии соответствующих решений и с учетом в том числе специальных программ субсидирования **ипотеки** за счет **застройщика** рынок получит потенциал к росту.

Любовь Проценко

<https://rg.ru/2020/02/17/kak-snizit-stoimost-kvadratnogo-metra.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Российская газета Ссуда с правом перевыдачи

Правительство и Банк России к середине марта должны предложить новые сценарии снижения выплат по **ипотеке**. Среди них должны быть меры и по созданию условий для рефинансирования ранее выданных жилищных кредитов, говорится в списке поручений премьер-министра Михаила Мишустина.

Глава Банка России Эльвира Набиуллина заявляла, что все законодательные условия для успешного рефинансирования созданы. "Но мы слышим жалобы о том, что люди обращаются в банк, просят рефинансировать кредит по пониженной ставке - им отказывают", - отмечала глава ЦБ. При этом она посетовала, что не все заемщики знают о возможности рефинансирования **ипотеки** в другом банке. "Здесь нужно дополнительное информирование. И еще раз мы хотим посмотреть, есть ли какие-то ограничения в законодательстве или в регулировании, которые сделают для людей это простым", - рассказывала Набиуллина.

Рефинансирование **ипотеки** - это выдача нового жилищного кредита, поэтому требования к клиенту те же, что и при выдаче первичного кредита. Наиболее распространенная причина отказа - плохая кредитная история заемщика, говорит замруководителя "Росбанк Дом" Алексей Просвирин. Среди других причин - невысокий доход, предоставление недостоверных данных или возраст.

Кроме того, могут не рефинансироваться ранее уже реструктурированные кредиты, валютная **ипотека** или **ипотека** с погашенным материнским капиталом.

цитата

Эльвира Набиуллина, Глава Банка России:

"Мы слышим жалобы о том, что люди обращаются в банк, просят рефинансировать кредит по пониженной ставке - им отказывают"

Роман Маркелов

<https://rg.ru/2020/02/18/pochemu-bank-mozhet-otkazat-v-refinansirovanii-ipoteki.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Крымский телеграфЪ (ktelegraf.com.ru) Рисковая доля дольщиков

Правительство России выделит миллиард рублей на компенсации для обманутых крымчан

На этой неделе Президент России Владимир Путин поручил правительству страны выделить 1 млрд руб. для компенсации обманутым дольщикам в Крыму. Об этом сообщил глава республики: "Не вошел в (опубликованные на сайте президента) поручения вопрос, касающийся обманутых дольщиков, но президент дал устное поручение правительству - там около 1 млрд рублей по Республике Крым, я обещал тоже людям, хотя они не попадали в рамки 214-го закона, в категорию обманутых дольщиков". Говоря о сроках решения проблемы, глава Крыма сказал о первом квартале 2020 года и добавил, что вопрос "проговорил и с курирующим вице-премьером Маратом Хуснуллиным". Проблема эта весьма острая и показательная для Крыма. И решить её местные власти обещают уже второй год. Может быть, сейчас, при помощи центральной власти, получится?

Больше всего - в Ялте

Комментируя нынешнюю ситуацию с обманутыми дольщиками на полуострове и учитывая, что с прошлого года некоторые шаги для решения проблемы все-таки были сделаны, в руководстве региона говорят так: "Жулики частично наказаны, но уголовные дела все не завершены. Люди ждут и нуждаются в поддержке". И людей этих, нужно сказать, немало. Как сообщалось ранее, в Крыму было выявлено более 40 проблемных домов и около 1,5 тысяч обманутых дольщиков.

Самое же большое скопление недостроенных объектов и наибольшее количество обманутых - в Ялте. "Там выявлен 21 такой объект. Застройка проводилась в период с 2013 по 2016 годы. Застройщики имеют статус обвиняемых по различным уголовным эпизодам. Все дольщики этих строек признаны МВД РК по г. Ялта потерпевшими в рамках уголовных дел. На сегодня о несостоятельности, о признании застройщиков банкротами пострадавшие не заявляли, пока идет следствие", - сообщил в конце прошлого года в эфире одной из крымских радиостанций директор "Крымского республиканского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства" Дмитрий Макуха. И добавил, что пока неизвестно, сколько всего объектов будет достроено в регионе и сколько дольщиков получат компенсации. "Примерно есть понимание того, какие объекты можно достроить, какие - нет. Окончательное решение не принято, потому что их нужно детально обследовать, провести соответствующие экспертизы на их соответствие строительным нормам и требованиям. Например, безопасности - отсутствие угрозы жизни и здоровью", - сказал он, также заметив, что "большая часть объектов не подпадает ни под какие нормы градостроительного кодекса и земельного законодательства".

Кстати, еще минувшим летом крымское правительство попросило обманутых дольщиков выйти на контакт с властями республики. Пытались найти "конструктивное решение проблемы" и с самими застройщиками. Однако нерадивые девелоперы сотрудничать с властями отказались и не передавали специалистам рабочей группы контакты пострадавших дольщиков.

Что же касается законодательного урегулирования вопроса, то определенное движение в этом поле все-таки происходит. Например, несколько месяцев назад рабочая комиссия правительства Крыма инициировала создание законопроекта "О мерах поддержки пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории РК".

В этой связи крымских застройщиков, которые не выполнили свои обязательства перед покупателями, обещают банкротить, а участникам долевого строительства, не получившим жилье, - выплачивать вышеупомянутые компенсации или предоставлять жилые помещения (на эти меры поддержки смогут рассчитывать дольщики, получившие статус потерпевших, его можно оформить в региональном Минстрое, предоставив соответствующее заявление).

"Дублируются те же положения, что есть в федеральном законе, но у нас ситуация сложнее, потому что застройщиками (часто) являются физические лица", - пояснил журналистам директор "Крымского республиканского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства" Дмитрий Макуха.

Когда закон - не для всех

Что же касается упомянутого федерального уровня, то центральные власти действительно подключились к решению вопроса (проблема-то не только крымская, по всей России хватает разнообразных горе-застройщиков). В частности, здесь можно упомянуть то, что с 1 июля девелоперы начали переходить на проектное финансирование: они не могут теперь привлекать деньги дольщиков для возведения домов, а должны запрашивать кредитные средства у банков.

Но, как показывает практика, увы, даже при таких условиях находятся застройщики, готовые пойти, как говорится, поперек закона. Например, буквально на днях стало известно, что один крымский застройщик незаконно привлек свыше 4,5 млн рублей граждан для строительства многоквартирного дома под Симферополем. Об этом сообщила пресс-служба прокуратуры Крыма. "Установлено, что застройщик, достоверно зная, что не имеет права привлекать денежные средства граждан для долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключил 13 договоров, на основании которых привлечены денежные средства в размере более 4,5 млн рублей", - говорится в сообщении республиканской прокуратуры. Отмечается, что застройщик планировал строительство многоквартирного дома на территории Молодежненского сельского поселения Симферопольского района. В итоге - собранные правоохранителями материалы по данному факту переданы в орган дознания. По результатам их рассмотрения возбуждено уголовное дело по части 1 статьи 200.3 УК РФ (привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов в крупном размере).

Как на материке?

Если же говорить о ситуации с "попавшими" дольщиками, то, судя по данным, опубликованным **Национальным объединением застройщиков жилья (НОЗА**), количество обанкротившихся девелоперов в России с 2018 года выросло вдвое. "Если в начале 2018 года в активной стадии банкротства находились около 240 компаний, то к концу 2019-го их количество уже достигло 508. В середине 2017 года в плачевном состоянии было около 150 организаций", - говорится в сообщении. Также известно, что в октябре прошлого года в стране насчитывалось около 200 тыс. дольщиков в зоне риска. И сейчас их число может вырасти до 400 тыс. из-за девелоперов, которые не смогли получить ни разрешение на достройку по старым правилам, ни кредит. А площадь проблемного жилья, которое строится с нарушением сроков, за три месяца выросла в России на 11% - до 18,7 млн кв. м. "Одна из причин - неопределенная ситуация у части застройщиков в связи с переходом на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов", - пишет издание.

По мнению же представителя российской многопрофильной девелоперской компании ГК ФСК Ольги Тумайкиной, количество обманутых дольщиков "растет в геометрической прогрессии". Однако летом 2019 года были приняты поправки в законодательство, которое позволяет субъектам Российской Федерации сформировать региональные фонды защиты прав граждан для инициирования признания несостоятельности застройщиков. Благодаря консолидации строительной отрасли уйдут неэффективные компании, которые не обладают достаточными активами для создания экономически выгодных проектов.

Также, как пояснила, комментируя журналистам ситуацию с проблемами у девелоперов (и, соответственно, у дольщиков строительства домов), руководитель департамента контроля качества национальной юридической службы "Амулекс" Нурида Ибрагимова, чтобы точно сказать, почему выросла площадь проблемных объектов, необходимо изучить обстоятельства и документацию каждого из них. Однако эта ситуация была ожидаемой - вопрос о судьбе застройщиков, которые не получат проектное финансирование, витал в воздухе, отметила она.

Буквально на днях стало известно, что один крымский застройщик незаконно привлек свыше 4,5 млн рублей граждан для строительства многоквартирного дома на территории Молодежненского сельского поселения Симферопольского района. Зная, что не имеет права привлекать денежные средства граждан для долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключил 13 договоров.

Игорь ШИЛОВ

<http://ktelegraf.com.ru/2020/02/18/riskovaya-dolya-dolshhikov.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 ТАСС - Российские новости Предприятия деревянного домостроения готовы к повышению спроса на дальневосточную ипотеку

Предприятия, работающие на Дальнем Востоке в сфере деревянного домостроения, о необходимости развития которого в макрорегионе ранее заявлял вице-премьер РФ Юрий Трутнев, готовы к повышению спроса на малоэтажные дома. Сделать этот вид строительства более популярным, по мнению собеседников ТАСС, может упрощение механизма по получению дальневосточной **ипотеки** и развитие социальной и транспортной инфраструктуры в новых малоэтажных районах.

В начале февраля полномочный представитель президента в Дальневосточном федеральном округе, вице-премьер Юрий Трутнев поручил главам дальневосточных регионов поддерживать проекты, связанные с деревянным домостроением, параллельно с развитием программ ипотечного кредитования.

Генеральный директор компании "Майолика", которая строит деревянные дома по новой для Дальнего Востока технологии с 2018 года, Сергей Теверовский сообщил, что система выдачи **ипотеки** под малоэтажное **строительство** пока не так удобна для заемщиков, а значит, говорить о резком повышении спроса рано.

"Не совсем проработана у банков система **ипотеки** под **строительство** малоэтажных домов. Можно взять **ипотеку** только под залог недвижимого имущества, например квартиры. Если земля уже в собственности, то можно в качестве залога предоставить ее, а потом другое имущество, например машину или еще что-то. В этом случае дальневосточную **ипотеку** можно брать по такому принципу. Но если проработать этот вопрос, разрешить брать **ипотеку** именно под **строительство** дома, то малоэтажное **строительство** станет более привлекательным", - разъяснил Теверовский и отметил, что спрос на деревянное домостроительство в дальневосточных регионах постепенно растет, и предприятия к этому готовы.

По словам менеджера компании "Деревянный дом", которая работает на рынке деревянного домостроения 8 лет, Александра Лебединец, спрос на деревянное домостроение набирает популярность в Приморском крае, но не вызывает большого интереса в Магаданской области, на Камчатке и Курилах.

"К увеличению спроса мы готовы. Мы развиваемся, расширяемся, стали резидентом ТОР "Надеждинская", планируем расширить ассортимент", - сообщил Лебединец и отметил, что сейчас дальневосточную **ипотеку** под малоэтажное **строительство** могут оформить только те люди, которые планируют строить дом на дальневосточном гектаре.

Цены и расположение

Генеральный директор компании "Майолика" сообщил, что стоимость одного квадратного метра в частном доме из дерева с применением современных технологий не превышает цены на квадратный метр жилья в многоквартирном доме.

"По нашим расчетам, итоговая стоимость квадратного метра, с учетом строительства коммуникаций, не превысит 100 тысяч рублей. Это даже дешевле, чем стоимость квартиры. Только в многоэтажке у вас есть квартира и соседи, а у частного дома своя придомовая территория, чистый воздух", - отметил Теверовский.

Лебединец разъяснил, что цена квадратного метра зависит от того, какая породы дерева используются при строительстве. В среднем стоимость квадратного метра дома составляет 50 тысяч рублей без учета коммуникаций. Он пояснил, что в Приморье клиенты компании предпочитают строить жилые дома в пригороде Владивостока, Находки и Уссурийска. Заказчиками являются представители среднего класса. "Интерес к деревянному домостроению люди стали проявлять активнее, но ажиотажного роста числа заказов пока не наблюдается", - отметил представитель компании.

Теверовский пояснил, что останавливает потребителя отсутствие инфраструктуры. Только 30% людей, которые хотят жить в пригороде, готовы к тому, что рядом не будет образовательных учреждений, больниц и мест для организованного отдыха. Остальные готовы рассматривать только те районы, в которых хорошо налажена транспортная инфраструктура, чтобы иметь возможность быстро добираться до всех учреждений.

Дальневосточная **ипотека**

Во время визита во Владивосток в конце января Юрий Трутнев сообщил журналистам, что рассматривается вариант создания новых районов для застройки и распределения их по конкурсу на самый дешевый квадратный метр. Это позволит снизить стоимость недвижимости в Приморье, рост которой ожидается в связи с введением программы льготной **ипотеки** под 2%.

О введении льготной **ипотеки** для жителей Дальнего Востока заявил президент РФ Владимир Путин в сентябре 2019 года на Восточном экономическом форуме. Программа позволяет молодым семьям и участникам программы "Дальневосточный гектар" получить кредит в размере не более 6 млн рублей по ставке 2% годовых на срок до 20 лет. Мера нужна для того, чтобы привлечь молодежь на Дальний Восток, где наблюдается сложная ситуация с молодыми и квалифицированными кадрами.

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ТАСС - Российские новости Минстрой предложил расширить для Фонда защиты прав дольщиков перечень разрешенных расходов

Министерство строительство и жилищно-коммунального хозяйства России предложил расширить перечень расходов, на которые Фонд защиты прав дольщиков может направлять средства федерального бюджета. Проект постановления правительства РФ в понедельник опубликован на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

Так, предлагается разрешить фонду тратить средства на погашение кредитов, взятых на достройку долгостроев.

"Привлечение заемных денежных средств фондом (созданной фондом некоммерческой организацией) требовалось в исключительных случаях для обеспечения непрерывного цикла производства работ на объектах строительства и соблюдения графика ввода в эксплуатацию объектов недвижимости в период отсутствия источников бюджетного финансирования или невозможности их использования", - отмечается в пояснительной записке.

Для восстановления прав дольщиков фонду также предлагается разрешить тратить средства на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика. Кроме того, документ предлагает разрешить фонду расходовать средства на оплату услуг банка-агента, через который обманутые дольщики получают денежные компенсации.

При этом действие правил, по которым в 2019-2020 годах из федерального бюджета предоставляются субсидии в виде имущественного взноса Российской Федерации в Фонд дольщиков, предлагается продлить на неопределенный срок.

В пояснительной записке подчеркивается, что принятие постановления правительства не потребует увеличения расходов бюджетной системы РФ.

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 Коммерсантъ FM (kommersant.ru) Каким образом власти могут сделать жилищные кредиты доступнее

Правительству поручили придумать, как сделать **ипотеку** еще доступнее. Теперь не только за счет ставок, но и благодаря упрощенному рефинансированию и размеру выплат - их надо сократить, заявил премьер-министр Михаил Мишустин. Его подчиненным необходимо до 16 марта придумать, как это сделать. А что об этом думают на рынке? И где взять деньги на упрощение условий по **ипотеке**? Разбирался Иван Корякин.

Последние полгода банки только и делали, что объявляли о снижении ипотечных ставок, а власти требовали еще. «Натуральная кабала»,- заявлял секретарь генсовета «Единой России» Андрей Турчак. Очень дорогой называл нынешнюю **ипотеку** премьер-министр Михаил Мишустин. Он призвал опустить ставку ниже 8%. Не до конца понятно было только одно - где взять на это деньги. Тогда аналитики аккуратно предположили, что ставки снизятся, а вот жилье при этом подорожает, и власти отчитаются о выполненной задаче. Но премьер Мишустин своим поручением этот сценарий исключил, отметил директор головного офиса компании «БЕСТ-Недвижимость» Шамиль Кочекаев: «Опять же, заявление Мишустина о том, что надо снизить выплаты, я сейчас не совсем понимаю. Волна рефинансирования уже, собственно, прошла. Соответственно, большая часть людей уже платит меньше. А как еще это сделать? Вы знаете, порой они делают такие заявления, что профессионалы теряются».

А у вице-премьеров Андрея Белоусова, Марата Хуснуллина и главы Центробанка Эльвиры Набиуллиной нет времени теряться. У них месяц на поиск предложений по снижению размера выплат. Какие есть варианты? Можно оптимизировать операционные затраты и внутренние резервы банков - об этом рассуждал сам Михаил Мишустин на совещании правительства. Именно кредитные организации в борьбе за доступную **ипотеку** оказались в самом неудобном положении: у них с одной стороны заявления властей и Андрей Турчак, который хочет «обуздать аппетиты банкиров», а с другой собственная рентабельность. Но если регулятор пойдет навстречу, смягчить условия по **ипотеке** будет реальнее, говорит первый зампред совета директоров Альфа-банка Олег Сысуев: «Есть требования, которые предъявляются к достаточности капитала. И все кредиты ложатся какой-то нагрузкой на капитал. Банк России оценивает это и ставит барьеры, если видит, что капитал расходуется в большей степени, чем это положено по его инструкции. Если эти требования будут снижены именно для целей ипотечного кредитования, тогда, наверное, банки будут пересматривать условия и масштаб кредитования за счет этого».

Но пока лучше не становится. В стране растет объем просроченных долгов по **ипотеке** - +12% за четвертый квартал прошлого года. В целом российские банки недополучили 77 млрд руб. Могло бы помочь рефинансирование, но всем клиентам процент не пересчитаешь - это рискованно, о чем и говорил ЦБ в своем январском докладе. Так что без субсидирования ипотечную проблему не решить, заключает директор Института стратегического анализа компании «ФБК» Игорь Николаев: «Только за счет бюджетных каких-то вливаний, что в нынешние времена, наверное, все-таки возможно.

Жизнь показывает, что ФНБ при желании могут тратить теперь уже на все: первоначально для устойчивости пенсионной системы, потом инфраструктурные проекты, потом на покупку Сбербанка. Так что, может быть, и средства ФНБ используют».

Но субсидирование ставки хотя бы на процент, как ранее отмечал "Ъ FM", обойдется как минимум в триллион рублей, и такие вливания могут разогнать инфляцию. Готово ли государство к таким мерам? Возможно, раз уж доступная **ипотека** за последние месяцы стала не только нацпроектом, но и национальной идеей.

К 2024 году ставка по **ипотеке** должна снизиться до 7,9%, следует из национального проекта. А количество предоставляемых кредитов власти планируют увеличить вдвое, до более чем 2 млн сделок.

<http://www.kommersant.ru/doc/4258902>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ТАСС - Российские новости Размещение материнского капитала на эскроу упростит покупку жилья - эксперты

Мера, позволяющая направлять средства материнского капитала при приобретении жилья на **эскроу-счета**, где деньги **дольщиков** хранятся до ввода дома в эксплуатацию, актуальна и своевременна: она упростит покупку недвижимости по новым правилам и предоставит покупателям более широкий выбор, считают опрошенные ТАСС эксперты.

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин 14 февраля подписал постановление об изменениях в правилах использования материнского капитала, согласно которым эти средства теперь можно направлять на **эскроу-счета** при покупке жилья.

"Ранее, если клиент покупал недвижимость на первичном рынке с использованием **эскроу-счета**, то не мог использовать маткапитал в качестве первоначального взноса по **ипотеке**, мог направить его только в досрочное погашение. В связи с этим клиентам приходилось искать или другие проекты, [где реализация еще идет по старой схеме], или искать дополнительные средства, чтобы хватило на взнос по **ипотеке**. С учетом того, что **эскроу-счета** работают с 1 июля 2019 года, проблема достаточно сильно назрела", - сказала председатель совета директоров компании "Бест-Новострой" Ирина Доброхотова.

Она считает, что это нововведение упростит жизнь клиентам, так как они смогут покупать недвижимость на любой стадии строительства. "Рост количества таких покупателей, безусловно, будет, так как все больше и больше проектов строится именно с открытием **эскроу-счетов**", - подчеркнула эксперт.

С ней согласен заместитель директора по продажам девелоперской группы компаний "Гранель" Сергей Нюхалов, который отметил, что "данная мера позволить упростить и ускорить покупку недвижимости по новым правилам с использованием **эскроу-счетов**".

Генеральный директор агентства недвижимости VSN Realty Яна Глазунова подчеркнула, что принятие такой меры стало ценным бонусом как для покупателей, так и для **застройщиков**, которые получили дополнительный резерв поступлений за счет повышения платежеспособности целевых клиентов. "Открытие опции с материнским капиталом для **эскроу-счетов** <?> станет значимым фактором стабильности на рынке и позволит покупателям выбирать из более широкой линейки строящихся проектов", - подчеркнула Глазунова.

Доля покупателей с материнским капиталом

Как отметила управляющий партнер риелторской компании "Метриум" Мария Литинецкая, по данным Пенсионного фонда России, в 2018 году 96% семей, получивших маткапитал, использовали его средства для улучшения жилищных условий. "В целом, полагаю, доля продаж адресатам программы материнского капитала в общем объеме сделок варьируется от 3% до 10%", - добавила она.

Управляющий партнер юридической фирмы AVG Legal, адвокат Алексей Гавришев назвал меру своевременной, однако, по его мнению, принять эти поправки стоило еще в прошлом году. "Более комфортными процедуры покупки жилья с использованием средств материнского капитала может сделать лишь сокращение бюрократии, сроков рассмотрения и выдачи документов государственными органами", - сказал он.

Президент России Владимир Путин в послании Федеральному собранию сообщил, что программа материнского капитала будет продлена как минимум до конца 2026 года, выдавать его будут уже при рождении первого ребенка, а размер этой выплаты для семей с двумя детьми увеличен до более 616 тыс. рублей.

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 Агентство новостей Строительный бизнес (ancb.ru) Эксперты: ставки для застройщиков жилья завышены

Ставки кредитования для **застройщиков** в РФ зачастую превышают 10% годовых, поскольку банки компенсируют высокие риски вложений в проекты жилищного строительства с низкой рентабельностью, сообщили в риелторской и консалтинговой компании "Метриум".

Ранее газета "Известия" сообщила, что общероссийская общественная организация "Деловая Россия" обратилась к вице-премьеру РФ Марату Хуснуллину с просьбой проверить случаи завышения ставок по кредитам для **застройщиков**, возводящих жилье с использованием **эскроу-счетов**. По их данным, в среднем ставки составляют 12-14%, а иногда достигают 18%.

"Оценки "Деловой России" близки к реальности — ставки по кредитам для **застройщиков** действительно превышают 10% годовых и иногда могут быть выше 15%. Это значительно выше ставки рефинансирования (6%), что связано с высокими, по мнению банков, рисками вложений в жилищное **строительство**, которое отличается крайне низкой рентабельностью среди других базовых отраслей экономики", — сказала управляющий партнер "Метриум" Мария Литинецкая.

Она добавила, что разница в себестоимости строительства и цены продажи жилья минимальна в большинстве регионов, что снижает привлекательность работы с **застройщиками**.

"Поэтому и кредит для них дорогой. Чтобы кредит становился более дешевым необходимо повышение спроса на жилье и увеличение цен", — подчеркнула эксперт.

По ее словам, банки готовы кредитовать опытных девелоперов со значительным портфелем успешно завершенных комплексов, а также с очень хорошо проработанными и перспективными новыми проектами. Чаще всего такие объекты возводятся в Москве, Санкт-Петербурге и в других локальных развитых рынках жилья.

Литинецкая добавила, что если речь идет о регионе со слабым спросом и низкой рентабельностью строительства, то у **застройщика** могут возникнуть проблемы с получением кредита.

Эксперт подчеркнула, что для получения кредита **застройщики** также должны рассчитывать на вложение 30-40% собственных средств, хотя эта доля может меняться в зависимости от оценки проекта. Также банки могут потребовать и дополнительный залог при выдаче кредита — акции компании, земельный участок, другие объекты недвижимости в собственности **застройщика**.

<http://ancb.ru/news/read/9201>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 Агентство новостей Строительный бизнес (ancb.ru) Кавалерийский наскок по переходу на эскроу не получился

Размеры выданных ипотечных кредитов растут, а качество заемщиков ухудшается

В Москве прошла ХVIII конференция по ипотечному кредитованию. Итоги пленарной дискуссии, посвященной ипотечному кредитованию в эпоху эскроу, показали - до эпохи эскроу еще далеко, а **ипотека** перестала быть банковским коммерческим инструментом.

Государственный взгляд

На конференции выступили представители деловых организаций и министерские чиновники, хотя Минстрой России представлен не был. Их оценка ситуации на ипотечном рынке имела примерно однонаправленный и вполне предсказуемый вектор: наше социальное государство принимает новые и продляет старые программы для субсидирования льготной **ипотеки**. И никаких денег не жалко для блага граждан.

Руководитель аналитического центра АО «**ДОМ.РФ**» Михаил Гольдберг напомнил, что 2018 г. был очень удачным - было выдано около 1.5 млн ипотечных кредитов на 3 трлн руб. Одновременно был зафиксирован рекордно низкий уровень ставки на тот момент - около 9.5% годовых. В 2019 г. уровень ставки то поднимался, то снова падал, но это не повлекло снижения темпов роста ипотечного портфеля. На начало февраля ипотечный портфель составляет более 8 трлн руб., **ипотеку** выплачивают примерно 7 млн семей.

«Есть основания утверждать, что плановая ставка на текущий год - 8.7% будет установлена не позже июня, - считает г-н Гольдберг. – Нами выявлена закономерность: снижение ипотечной ставки всего на один процентный пункт увеличивают выдачу кредитов на 30%. Поэтому объемы кредитования будут расти».

Распространение льготной ипотечной ставки в 6% привели новых заемщиков примерно в два раза больше, чем прогнозировалось - 40 тыс. вместо 20 тыс. Это примерно 15-20% от всех кредитов на новостройки и в денежном выражении составляет100 млрд руб.

Алексей Яковлев, замдиректора департамента Минфина продолжил тему госпрограмм, напомнив о поддержке многодетных семей: на погашение **ипотеки** они получают 450 тыс. руб. С особой гордостью оба эксперта заявили о беспрецедентной 5-летней программе льготной **ипотеки** для жителей Дальнего Востока под 2% годовых.

На вопрос модератора, должны ли быть сформированы иные стимулы роста рынка, Яковлев ответил согласием – да, субсидирование как единственный инструмент может привести к росту цен на квартиры. Он заверил, что ведомство следит за ситуацией.

Забегая вперед, отметим, что в конце сессии вопрос из зала был как раз от сотрудницы дальневосточного банка «Дом»: «**Ипотека** под 2% очень привлекательна для жителей нашего региона. Но во Владивостоке и Хабаровске жилье строится довольно медленно, зато мы видим повышение его стоимости, и без того высокой. Когда и каким образом государство собирается принимать меры, чтобы остановить этот рост?» Интересно, станет ли для Минфина и Минстроя этот вопрос сигналом к действию?

По словам г-на Яковлева, в планах ведомства реализовать дорожную карту по развитию ипотечных ценных, что может привлечь на рынок до 7 трлн рублей.

Первой тему **эскроу-счетов** подняла заместитель руководителя управления Росреестра по Москве Мария Макарова. По данным Росреестра, число зарегистрированных ипотечных сделок в Москве в 2019 г. составляет около 90 тыс., что близко к результатам 2018 г. – 90.6 тыс. Один нюанс - рост сделок в 2018 г. составил 166% по отношению к 2017 г.

С момента введения **проектного финансирования** количество зарегистрированных ДДУ в 2019 г. с использованием **эскроу-счетов** составило 8.2 тыс. из 105 тыс., то есть 8%. Г-жа Макарова сообщила, что по итогам 2020 г. с использованием **эскроу-счетов** будет зарегистрировано 95% сделок.

Коммерческий директор Группы «Эталон» Василий Фетисов засомневался в реальности такой динамики. По его мнению, в лучшем случае надо ориентироваться на 2022 г. Его поддержал вице-президент ГК ПИК Дмитрий Тимофеев, напомнив о т.н. системообразующих компаниях: этот статус позволяет им реализовывать проекты по старым правилам, поэтому очевидно, что такого высокого показателя за 2 года не достичь.

Заместитель председателя Правления АО «Россельхозбанк» Денис Константинов рассказал некоторые подробности инициированной Минсельхозом и объявленной в конце 2019 г. программы льготной сельской **ипотеки**. Отток населения из сельской местности, ветхий жилой фонд и низкие доходы жителей – эти факторы, наконец, привели к принятию Правительством программы "Комплексное развитие сельских территорий" на 2020-2025 гг.

В нее входит и льготная **ипотека** с максимальной ставкой до 3% годовых. «Программа интересна тем, что будет запущена с условием субсидирования на весь срок действия кредита – до 25 лет. У каждой территории есть возможность дополнительно субсидировать ставку вплоть до 0,1%. И, наконец, **ипотеку** можно будет брать на покупку квартиры, дома или его **строительство**, при условии, что жилье будет находиться на сельской территории», - сказал банкир. Правда, он не смог ответить, когда же начнется выдача кредитов, пока предположительно - в феврале. Константинов отметил, что более полутора тысяч заявок на участие в программе было подано только за первые 10 дней года. В программе должны принять участие более 100 банков.

К сожалению, не удалось узнать о позиции Министерства строительства России, представителя которого не было на конференции.

Банковский счет

Цифры - упрямая штука, банкиры – люди практические и конкретные. Несмотря на положительные прогнозы на 2019 г., Банк России констатировал по его итогам снижение объема ипотечного кредитования на 5%, а число кредитов – на 14%. Руководитель департамента ипотечного и автобизнеса банка ВТБ Евгений Дячкин назвал три фактора, повлиявших на отрицательный результат: изменение ключевой ставки ЦБ, вызвавшее рост ставок по **ипотеке**, повышение цен на недвижимость, а также нестабильную обстановку при переходе на **проектное финансирование**.

Тем не менее г-н Дячкин уверен в благоприятной перспективе на 2020 г., обусловленной снижением ставок, изменениями в существующих программах господдержки и запуском новых. Особый восторг у представителя банка ВТБ вызывает 2-процентная дальневосточная **ипотека**. «Это просто бомба! На 31 января в ВТБ на нее зарегистрировано две тыс. заявок на 8 млрд рублей», - заявил Дячкин.

Большие надежды эксперт также связывает с получением маткапитала при рождении первого ребенка.

Председатель Правления Абсолют Банка Татьяна Ушкова, единственная из выступающих проанализировала социальный фон, на котором работал ипотечный рынок в прошлом году, и который вряд ли изменится в ближайшем будущем. «Сумма сделки за год увеличилась на 20% при падающих доходах населения. Это очень серьезная нагрузка на заемщиков. Качество заемщика также сильно упало, что зафиксировано изменениями кредитной оценки, - рассказала г-жа Ушкова. - До прошлого года семьи с двумя-тремя детьми и невысокой платежеспособностью обращались за детской **ипотекой** в единичных случаях, сейчас их много. С одной стороны, это хорошо, с другой – способны ли такие семьи обеспечить погашение многолетнего кредита без долгов? Банки увеличивают объемы выдачи или все-таки объективно оценивают платежеспособность клиентов? Когда начнутся проблемы с должниками, ответственность ляжет на банки. Об этих негативных трендах надо говорить».

«Банк «Санкт-Петербург» сумел увеличить объем выдачи на 20%, сохранив уровень числа сделок по отношению к 2018 г., - поделилась итогами года руководитель бизнеса ипотечного кредитования Екатерина Синельникова. - Вместе с тем, с 2015 г. доходность по **ипотеке** снизилась с 4% до 0.5%». В банке «Санкт - Петербург» позаботились о профилактике выдачи ипотечных кредитов закредитованным заемщикам. Теперь там учитывается показатель долговой нагрузки (ПДН) при расчете коэффициентов риска по **ипотеке**. Судя по всему, этот показатель придется учитывать всем банкам - с 1 июля 2020 г. Банк России планирует ужесточить для банков выдачу **ипотеки**: их отчисления в резервы будут зависеть от долговой нагрузки и первоначального взноса заемщика. Другие участники дискуссии предположили, что это лишь декларативная мера и дело вряд ли дойдет до практики.

По словам г-жи Синельниковой, в феврале «Санкт-Петербург» предложит клиентам новый ипотечный продукт «Вторичный рынок без проверки объекта».

Заполировать законодательство

Как образно выразился Дмитрий Логинов, руководитель юридического департамента АН «БОН ТОН», кавалерийский наскок по переходу на **эскроу-счета** государству не удался. Одной рукой Правительство предписывало к 1 июля 2019 г. переход 30%, а концу 2020 г. - 95 % договоров. Другой рукой разрешило крупным **застройщикам** завершать начатые проекты по старым правилам. По данным аналитиков агентства «**ДОМ.РФ**», к концу 2019 г. было зарегистрировано чуть более 20% «эскроу-договоров». Выше уже отмечалось, что **застройщики** считают эти планы невыполнимыми.

«Например, в целом по группе «Эталон» на **эскроу-счета** было получено 690 млн руб., что менее 1% от всего объема поступлений за год, - отметил Василий Фетисов. – В свою очередь, ради сохранения потенциальных клиентов нам пришлось временно применить свою программу субсидирования **ипотеки** до 50%».

Говоря о переходе стройкомплекса на эскроу, г-н Фетисов особо заметил, что требует внимания ситуация с **застройщиками** в регионах. По его словам, в Омске, Волгограде и в Крыму рынок стагнирующий, низкомаржинальный, у компаний проблемы с получением **проектного финансирования**. Они ищут собственные средства для запуска проектов, но не у всех получается. Это ведет к сжиманию рынка.

(Вот здесь бы и послушать комментарии Минстроя по поводу объявленных министром Якушевым неких расчетах Сбербанка в помощь строителям в регионах и малых городах).

Вице-президент ПИК Дмитрий Тимофеев для начала обратил внимание, что говорить о 2022 г. как завершающем переход на эскроу не приходится – никакого дедлайна для системообразующих компаний в этом смысле не установлено. Свое выступление он посвятил точечным проблемам в законодательстве, всплывающим при реализации реформы. «Это несовершенство закона не дает компании ПИК развернуться в полной мере», - сказал г-н Тимофеев, вызвав легкое смятение в аудитории. По его мнению, в изменениях и поправках нуждается не только закон о **проектном финансировании**, но и, возможно, Гражданский кодекс и Правила ЦБ.

В ходе дискуссии получила развитие тема начисления процентов на деньги заемщиков, хранящихся на счетах, а также возможности поэтапного раскрытия **эскроу- счетов** для **застройщиков**. Мнения «за» и «против» резко разделились, общего решения найдено не было.

Дмитрий Логинов как юрист не исключил, что существующее положение об **эскроу-счетах** делает возможным появление новых обманутых **дольщиков**.

Чтобы не допустить этого, нужно пересмотреть принцип компенсационности **эскроу-счета** и дополнить действующее законодательство механизмами, компенсирующими инфляционные потери и проценты по ипотечным кредитам.

Елена Арапова

<http://ancb.ru/publication/read/9195>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) В России запустили цифровой сервис проверки новостроек

В России появилась единая база данных обо всех домах, которые строятся с привлечением средств граждан – участников **долевого строительства**. Об этом сообщает оператор системы **ДОМ.РФ**. В базе, размещенной на портале наш.дом.рф, можно найти всю информацию о новостройках — проектную декларацию, предоставленный **застройщиком** пакет документов, а также фотографии хода строительства и отчет о соблюдении сроков ввода домов в эксплуатацию.

Сервис также содержит актуальные данные о доле распроданных квартир и средней цене за 1 кв. м в той или иной новостройке. Здесь же можно найти всю необходимую информацию о **застройщике** дома и банке, в котором должны быть открыты **эскроу-счета**.

Напомним, с 1 июля 2019 года в России начался переход на **проектное финансирование** строительства жилья. Новая схема работы **застройщиков** предполагает использование **эскроу-счетов** в аккредитованных банках, где будут размещаться деньги **дольщиков**. **Застройщик** сможет их получить только после ввода дома в эксплуатацию. **Строительство** будет вестись на собственные средства компании или банковский кредит.

<https://vedomosti.ru/realty/news/2020/02/17/823206-servis>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 АСН-инфо (asninfo.ru) Роман Строилов: «В спокойном 2020 году нужно помнить, что нас ждут трудные времена»

О том, почему в этом году и **застройщикам**, и покупателям недвижимости не следует жить сегодняшним днем и как в текущих условиях рынка потребителям помогают профессиональные брокеры, "Строительному Еженедельнику" рассказал директор по развитию, партнер маркетплейса недвижимости "М2Маркет" Роман Строилов.

- Роман Николаевич, какие изменения ждут рынок в наступившем году?

- К сожалению, усилятся неутешительные тренды. Прежде всего, тенденция к сокращению темпов жилищного строительства. В 2019 году в Санкт-Петербурге под возведение жилья было куплено земельных участков на 56% меньше, чем годом ранее. Это говорит о том, что в лучшем случае через два года рынок ждет заметное снижение количества объектов, находящихся в стадии строительства, и, как следствие, объектов, которые будут сдаваться как готовое жилье.

Весь 2020 год и часть 2021-го трудности будут не слишком ощутимы, потому что **застройщики** успели сформировать портфель земельных участков, и, конечно, девелоперы будут выводить новые объекты. Но совершенно точно отложенная проблема, связанная со значительным уменьшением земельного банка **застройщиков**, проявится через два года. А дефицит предложения неизбежно повлечет за собой рост цен.

- Поможет ли снижение ставок по **ипотеке** сохранить объем продаж на первичном рынке на прежнем уровне?

- Спровоцированный новыми правилами привлечения средств в жилищное **строительство** рост стоимости квадратного метра в прошлом году был настолько большим, что снижение ставок по коммерческой **ипотеке** не сыграет значимой роли. Разумеется, после снижения ключевой ставки Центробанком процент понизят все банки, в этом не приходится сомневаться. Но надо понимать, что это никак не компенсирует нынешнюю возросшую стоимость "квадрата".

Сдвиг вниз ставок по **ипотеке**, скорее, привлечет клиентов, для которых важен психологический момент. Всегда были покупатели, которые говорили: "В нашей стране **ипотека** слишком дорогая, пока она не будет ниже 10% годовых, я не возьму". Потом эта граница снизилась до 8%, сейчас эти клиенты оценивают свой лимит в 6%, 5% и 2%. Но в целом покупка недвижимости сейчас - гораздо менее выгодное предприятие, чем это было пять лет назад.

Поэтому на вопрос, удачное ли сейчас время для приобретения жилья, я всегда отвечаю: "Именно сейчас очень хорошее время для покупки недвижимости. Оно всегда самое подходящее, когда у вас появилась такая потребность". Но при этом добавляю, что выгоднее было покупать квартиру пять лет назад даже с **ипотекой** по ставке 10-11% годовых. Через год недвижимость станет еще дороже.

Нет причин верить, что **ипотека** поможет рынку, но рынок без нее все равно не может функционировать. Доля сделок с привлечением **ипотеки** в эконом-классе, особенно в самом дешевом, - до 90%. В сегменте "бизнес", в зависимости от локации, - от 40% до 60%. И даже в премиум-классе - 20-30%.

- Как в текущих условиях рынка покупателям может помочь маркетплейс недвижимости? В чем выгода покупки квартиры у профессионального брокера, каким является "М2Маркет"?

- Если покупатель выбрал объект и понимает, что квартира в нем подходит ему на 100%, то ему, кроме **застройщика**, никто не нужен. Но таких единицы. На рынке настолько острая конкуренция, что покупателю сложно сделать выбор. При этом люди не всегда понимают, зачем им нужен помощник в лице профессионального брокера и нужно ли отдельно оплачивать его работу.

В маркетплейсе "М2Маркет" клиент не платит за услуги брокера, а покупает квартиру ровно по той же цене, как и у **застройщика**. Все расчеты за работу брокера производит непосредственно девелопер. Кроме этого, клиент получает бесплатный комплекс услуг по сопровождению сделки: от выбора объекта недвижимости до оформления налогового вычета. И самое главное - объективную аналитику по всему рынку строящегося жилья в одном офисе, чтобы выбрать объект только у проверенных **застройщиков**.

Александра Тен

<https://asninfo.ru/interviews/792-roman-stroilov-v-spokoynom-2020-godu-nuzhno-pomnit-chto-nas-zhdut-trudnyye-vremena>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ТАСС - Российские новости Упрощение рефинансирования и страхования ипотеки снизят выплаты по кредитам - эксперты

Упрощение механизма рефинансирования и ввод единой ставки страхования по **ипотеке** помогут уменьшить размер выплат по жилищным кредитам в Российской Федерации. Такое мнение высказали в понедельник опрошенные ТАСС эксперты.

Предложения по снижению размера выплат по ипотечным кредитам главе правительства Михаилу Мишустину к 16 марта 2020 года должны при участии Центрального банка представить первый вице-премьер Андрей Белоусов и вице-премьер Марат Хуснуллин.

Как рассказал ТАСС генеральный директор рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко, в первую очередь речь идет о донастройке механизма рефинансирования, особенно по тем ипотечным кредитам, при получении которых был использован, к примеру, материнский капитал. "Сегодня рефинансирование **ипотеки** на жилье, приобретенное за счет материнского капитала, может быть осуществлено только при наличии разрешения органов опеки и попечительства, которое они зачастую не выдают в связи с возникающими рисками гипотетической утери жилья. На фоне снижающихся ставок и начала выплат материнского капитала, начиная уже с первого ребенка, решение данного вопроса приобретает высокую актуальность", - считает эксперт.

Управляющий партнер риелторской компании "Метриум" Мария Литинецкая в беседе с ТАСС отметила, что рефинансирование ипотечных кредитов часто сопровождается большой бумажной волокитой и предложила создать для этого специализированную онлайн-платформу. По ее словам, сейчас гражданине сами собирают документы, обращаются в инстанции и в конечном итоге платят пошлины, тогда как банки могут и отказать в рефинансировании, таким образом рефинансирование превращается в "чистый убыток". "Наиболее логичным решением этой проблемы стало бы создание онлайн-платформы, объединяющей всех участников сделок по рефинансированию (новый и старый банки-кредиторы, оценщики, коммунальщики и т. п.), чтобы пакет документов можно было сформировать быстро и перенаправить его в банк", - считает эксперт.

Алексеенко не исключает, что в качестве мер для уменьшения выплат по **ипотеке** могут быть рассмотрены дополнительные прямые субсидии для молодых семей. Он предлагает позаимствовать опыт ряда регионов, когда за счет регионального бюджета в первые один-три года (на время декрета родителя) за семьи выплачивают проценты по **ипотеке**. "Как известно, в первых выплатах по **ипотеке** гасятся как раз проценты, так что это существенно повлияет на снижение размеров выплат граждан, окажет значительную поддержку для молодых семей", - полагает Алексеенко.

Председатель совета директоров риелторской компании "БЕСТ-Новострой" Ирина Доброхотова в свою очередь рассказала, что сделать жилищные кредиты доступнее поможет реализация инициативы вице-премьера Марата Хуснуллина по вводу единой ставки страхования по **ипотеке**. По ее словам, если будет разработан единый пакет страхования для покупки вторичных квартир и отдельно квартир в новостройках с приемлемой ставкой, это в итоге отразится на базовых процентных ставках по **ипотеке** в сторону их снижения. "Это хорошая инициатива, и покупатели жилья ее оценят", - сказала эксперт ТАСС.

Об ипотечных ставках

По информации Банка России, средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в России на 1 января 2020 года снизилась на 0,19 процентных пункта - до 9% годовых. В ЦБ РФ отмечали, что всего за 2019 год выданы почти 1,27 млн ипотечных кредитов, что на 13,7% меньше по сравнению с 2018 годом (1,471 млн).

Одним из ключевых показателей национального проекта "Жилье и городская среда" является достижение значений средней ставки по **ипотеке** на уровне 7,9% годовых, при этом число выдаваемых кредитов на покупку жилья на первичном рынке в 2024 году должно составить 1,13 млн.

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ТАСС - Российские новости Развитие рынка ипотечных облигаций станет инструментом для снижения ставок в РФ - эксперт

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) станет одним из инструментов для снижения ипотечных ставок в России. Такое мнение выразил в понедельник ТАСС глава думского комитета по финансовому рынку Анатолий Аксаков.

"Выпуск ипотечных облигаций освобождает балансы кредитных организаций от тех кредитов, которые они ранее выдали своим заемщикам. Это позволяет иметь дополнительный запас ликвидности и предложение финансов для ипотечного кредитования. В связи с тем, что больше ресурсов будет предлагаться в качестве ипотечных кредитов, очевидно, что процент по таким кредитам будет снижаться. Влияние [на снижение ипотечных ставок] в пределах 1%", - сказал он.

По мнению Аксакова, ипотечные ценные бумаги могут быть особенно интересны иностранным инвесторам. А приток инвесторов позволит увеличить наполнение денежными средствами баланса банков, которые могут быть направлены на ипотечное кредитование, считает депутат. "Надо сделать этот рынок стабильно растущим, интересным для инвесторов, в том числе иностранных, и в дальнейшем влияние [на снижение ипотечных ставок] может быть большим", - заключил Аксаков.

Он добавил, что просрочка на рынке ипотечных ценных бумаг низкая, при этом качество облигаций высокое, с учетом рейтинга, который присваивается этим ценным бумагам, и гарантий компании **ДОМ.РФ**, которая занимается выпуском ИЦБ.

Правительство РФ поручило первому вице-премьеру Андрею Белоусову, вице-премьеру Марату Хуснуллину с участием Банка России к 16 марта 2020 года представить премьер-министру РФ Михаилу Мишустину предложения по снижению размера выплат граждан по ипотечным кредитам. Ранее он на заседании правительства раскритиковал действующие в стране ставки по **ипотеке** и отметил, что кредиты под 9% не позволяют многим гражданам решить свои жилищные проблемы.

Об ипотечных ценных бумагах

Ипотечные облигации - это выданные ипотечные кредиты, которые банки "упаковывают" в ценные бумаги и продают инвесторам. Планируется, что ключевыми инвесторами в новые ценные бумаги станут негосударственные пенсионные фонды, российские банки и иностранные инвесторы, а также управляющие и страховые компании, крупные частные инвесторы.

Стандартные однотраншевые ИЦБ **ДОМ.РФ** обеспечиваются солидарным поручительством финансового института. Ипотечные облигации с поручительством **ДОМ.РФ** представляют собой механизм привлечения долгосрочных финансовых ресурсов, который позволит банкам нарастить объем выдачи **ипотеки** населению.

Снижение ипотечной ставки в России является одной из главных целей национального проекта "Жилье и городская среда". Согласно паспорту нацпроекта, к концу 2024 года ставка должна составлять 7,9%.

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ТАСС - Российские новости Минстрой предложил передавать земли без торгов за достройку домов обманутых дольщиков

Минстрой России разработал правила, по которым инвесторы, достраивающие для обманутых дольщиков долгострои, получат в аренду земельные участки без торгов для строительства на них многоквартирных домов. Проект постановления правительства в понедельник опубликован на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

"Проектом постановления предусмотрена возможность заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам, принявшим на себя обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены", - говорится в сводном отчете к документу.

Постановление поможет привести к единообразию подходы, по которым региональные власти принимают решения по выделению инвесторам компенсационных земельных участков, а также установит единый перечень документов, представляемых для рассмотрения застройщиками.

Документ направлен на снижение уровня социальной напряженности в обществе и защиту прав обманутых дольщиков, отмечается в сводном отчете.

По состоянию на середину февраля в Едином реестре проблемных объектов содержатся данные о 3 тыс. домов общей площадью 17,7 млн кв. м в 75 регионах России.

назад: [оглавление](#ref_toc)

### НОВОСТИ ОТРАСЛИ

#### 18.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) Сколько нужно бизнес-центров

По подсчетам центра развития недвижимости Becar Asset Management, в 2019 г. было введено более чем в 3 раза больше офисных площадей, чем в 2018 г., – 365 800 кв. м (GLA), из которых 43% приходится на класс А. По данным Cushman Wakefield – 386 000 кв. м. Девелоперскую активность заместитель руководителя департамента исследований и аналитики Cushman Wakefield Татьяна Дивина связывает с нехваткой крупных блоков под запросы потенциальных арендаторов, а также с активным развитием новых территорий, например «Сколково». В числе самых крупных член совета директоров JLL Алексей Ефимов называет бизнес-центры класса А «Искра» (62 000 кв. м) и «Стратос» (32 000 кв. м), класса В+ «Верейская плаза 4» (40 000 кв. м).

Арендовано и куплено было более 2 млн кв. м офисов классов А, В+ и В, говорит Дивина, и таков же прогноз на этот год. Компании расширяются и берут дополнительные площади, переезжают или планируют переезд в новые здания, растет доля договоров предварительной аренды, описывает она. IT-компании и финансовые структуры остаются наиболее активными игроками. В числе крупнейших сделок: «Яндекс» занял в башне «Око» 20 000 кв. м, а «Яндекс.Маркет» в БЦ Lotte – 15 800 кв. м; Росбанк арендовал в «Око II» 15 400 кв. м; ПИК в БЦ «Рассвет» – 11 000 кв. м.

В классе А, по подсчетам заместителя управляющего директора центра развития недвижимости Becar Asset Management Дарьи Каневой, за год уровень вакантных площадей снизился до 11,6%. В 2020 г. ожидается дальнейшее снижение этого показателя – до 8,9% в классе А и до 6,6% в классе В, говорит директор департамента офисной недвижимости компании Knight Frank Константин Лосюков. Правда, за пределами ТТК незанятых площадей прибавилось в связи с вводом крупных бизнес-центров в «Сколково» («Орбион» и «Стратос», в общей сложности 66 000 кв. м).

К рынку арендодателя

Конъюнктура, по словам старшего директора руководителя отдела офисных помещений компании CBRE Елены Денисовой, способствует формированию рынка арендодателя после почти четырех лет пребывания на стороне арендатора. «Компании в условиях дефицита свободного предложения вынуждены прибегать как к вариантам аренды/приобретения офисных помещений в еще не введенных в эксплуатацию бизнес-центрах, так и к формату built-to-suit (**строительство** под свои нужды, что было редкостью в офисном сегменте). Количество таких сделок в 2019 г. заметно увеличилось», – говорит Денисова. Из 11 крупнейших сделок в 2019 г. пять были именно таковы. «В прошлом году JLL выступила консультантом соглашения Райффайзенбанка с группой «Эталон» на **строительство** офисного центра на территории бизнес-парка Nagatino i-Land. Этот кейс положит начало новому тренду на предварительную покупку офисных зданий корпоративными клиентами», – уверен Ефимов.

Растет конкуренция между арендаторами. Есть примеры, когда заключение договора аренды срывалось по причине того, что другая компания быстрее согласовывала договоры и соглашалась на более выгодные для арендодателя условия, тем самым опережая первого претендента, рассказывает Ефимов.

Половина нового предложения 2019 г. расположена в зоне между ТТК и МКАД. В следующем году, отмечают в CBRE, 70% новых БЦ будет построено там же. Пересчитывая анонсированные девелоперами проекты, Денисова ожидает в 2020 г. ввода 630 000 кв. м, в 2020–2023 гг. возможен ввод в эксплуатацию 1,4 млн кв. м, еще около 1 млн кв. м – проекты, **строительство** которых не началось, а также объекты built-to-suit. Центры сосредоточения девелоперской активности – ММДЦ «Москва-сити» и ближайшие к нему территории, район Белорусского вокзала и Ленинградский деловой район, а также активно развивающаяся территория «Сколково». Консультанты считают, что доля проектов А-класса останется в пределах 70%.

Развитие гибких рабочих пространств — один из ключевых трендов /Максим Стулов / Ведомости

Офис как сервис

На московском рынке закрепились коворкинги, этот сегмент за год вырос на 50% благодаря сделкам с участием крупных игроков, по данным Cushman Wakefield: 121 500 кв. м в начале прошлого года, 182 000 кв. м (115 гибких пространств) в январе 2020 г. «Запрос арендаторов на гибкие офисные пространства – мировой тренд, который активно развивается в нашей стране», – говорит гендиректор УК «Авика» Мария Котова. По данным Becar Asset Management, на долю сервисных офисов и коворкингов приходится лишь 2%, «но рынок эволюционирует и цифра будет увеличиваться». Пока около 90% всех коворкингов в России сосредоточено в Москве. За прошлый год было открыто 22 коворкинга общей площадью 60 000 кв. м, в 2020 г. ожидается открытие 20 новых площадок.

В феврале в БЦ «Око II» в «Сити» открылся коворкинг сети Business Club от Capital Group (4500 кв. м, 800 рабочих станций, зоны для отдыха). В марте рядом с «Флаконом» открывается его «филиал для работы» с мини-офисами, который создатели определяют как F Class: ячейки по 32 кв. м с мебелью, 300 кв. м общественного пространства с функцией «все включено» и IT-приложением (650 кв. м в БЦ «Знамя», 13 ячеек). Несмотря на разницу масштабов, в обоях случаях арендаторам готовы предложить креативные помещения и различные сервисы.

Сетевые операторы занимают сейчас 75% гибких площадей. Дивина уточняет, что они проявляют себя и в качестве арендаторов, и в роли арендодателей. За последний год было арендовано 60 000 кв. м под организацию сервисных офисов (крупнейшие сделки были с компаниями SOK, WeWork, CEO Spaces). Были крупные сделки по аренде рабочих мест у сетевых операторов: «Тинькоff» и Huawei в SOK, «Яндекс» в Business Club, X5 Retail Group и ВТБ в WeWork и т. д. «Арендаторы прочувствовали все плюсы гибких рабочих пространств, включая их техническое оснащение и административные сервисы», – комментирует партнер, руководитель департамента офисной недвижимости Cushman Wakefield Наталья Никитина. А девелоперы стали серьезно прорабатывать концепцию, вникать в бизнес потенциальных арендаторов, с тем чтобы снизить ротацию и в целом выдержать общую идею проекта, отмечает Канева. «Задача – построить живой организм, который будет долго функционировать и приносить доход собственнику», – говорит эксперт. «Все больше собственников задумывается над использованием цифровых технологий для взаимодействия с арендаторами и предоставления им услуг. Речь идет о системе распознавания лиц для доступа в здание, использовании мобильных телефонов в качестве пропуска для прохода через турникеты и приложений для связи арендаторов с управляющей компанией (для заказа гостевых пропусков, гостевой парковки и т. д.)», – видит перспективу Лосюков. «Технологии продолжат развиваться, появляется много мобильных приложений и цифровых инструментов, которые позволяют упростить жизнь собственникам и арендаторам, кроме того, возможно, в будущем мы увидим рождение нового маркетплейса, специализирующегося на офисах», – ожидает Ефимов.

Лосюков видит прямую связь между сделками built-to-suit и интересом к коворкингам: «Многие крупные компании заявляли о создании собственных штаб-квартир и консолидации подразделений, разбросанных по городу. В таких случаях компании начали активнее арендовать гибкие пространства на время строительства собственного офиса или его поиска. Это позволяет разместить сотрудников на определенный срок без вложений в отделку и мебель».

<https://vedomosti.ru/realty/articles/2020/02/18/823250-biznes-tsentrov>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Ведомости (vedomosti.ru) Около 80 млн кв. м жилья планируют сдать в эксплуатацию в 2020 году в России

По данным Росстата, ввод жилья в России по итогам 2019 г. составил 80,3 млн кв. м, что на 6,1% выше, чем годом ранее, сообщила пресс-служба Минстроя России. Прирост в основном в индивидуальном строительстве – 36,8 млн кв. м (рост на 13,5%). Замминистра строительства Никита Стасишин объясняет это продолжающейся «дачной амнистией», которая предоставляет возможность собственникам оформить права на построенные ранее дачи и садовые дома. Многоквартирных домов введено 43,5 млн кв. м, это на 0,6% выше показателя 2018 г.

Цикл реализации проекта длится в среднем 2–3 года. Таким образом, весь объем жилья, к реализации которого приступили в 2016–2017 гг., был завершен в 2019 г., указывает директор по развитию ГК «Гранель» Андрей Носов. По его словам, в эти годы рынок недвижимости был достаточно стабильным и застройщики активно выводили новые проекты. С ним соглашается управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая: «Мы как раз видим первую волну всплеска строительной активности того периода».

На рост ввода могла повлиять и реформа жилищного строительства, начавшаяся в 2017 г., считает Литинецкая. В ноябре 2017 г. президент России Владимир Путин потребовал в течение трех лет полностью отказаться от долевого строительства. Самым существенным стало обязательство для застройщиков продавать все новостройки через счета эскроу с 1 июля 2019 г.

В преддверии реформы застройщики могли ускорить темпы строительства, чтобы им не пришлось переводить на новую систему финансирования реализуемые проекты, считает Литинецкая. Многие застройщики до сих пор находятся в состоянии неопределенности из-за происходящих в отрасли законодательных изменений, уверен управляющий партнер компании «Векторстройфинанс» Андрей Колочинский. Особенно пострадали мелкие региональные компании: реформа долевого строительства лишила их единственного доступного источника финансирования – средств дольщиков, следует из исследования Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК).

РАСК сообщает, что в 2019 г. банкротами признано 184 застройщика, которые возводят 839 домов (3,96 млн кв. м). Это на 34 компании больше, чем годом ранее. Общая площадь объектов застройщиков-банкротов по итогам 2019 г., несмотря на рост числа, уменьшилась на 12% (было 4,5 млн кв. м).

Можно говорить, что абсолютное большинство застройщиков-банкротов прошлого года – это небольшие региональные компании, указывает гендиректор РАСКа Николай Алексеенко. Самый большой прирост застройщиков-банкротов в 2019 г. (85%) пришелся на мелкие компании, у которых в стройке от 5000 до 10 000 кв. м.

На сегодняшний день достаточно большой объем жилья реализуется по старой схеме и закончится он к концу 2021 г., говорит Носов. Ввод жилья по итогам 2020 г. не снизится, соглашается Литинецкая. Стасишин также ожидает по итогам 2020 г. ввод на уровне прошлого года. Носов прогнозирует, что сокращение ввода жилья, связанное с переходом рынка на новую модель финансирования, будет видно примерно в 2022 г. Опрошенные «Ведомостями» эксперты указывают, что падение может составить 10–20% от текущих объемов.

Несмотря на то что объем ввода отстает от показателей национального проекта (на 2019 г. в проекте «Жилье и городская среда» было заложено 88 млн кв. м), достигнутые результаты можно считать хорошими, полагает Колочинский. В прошлом году представители Минстроя прогнозировали ввод на уровне 2018 г. В майском указе Путина и нацпроекте говорится о том, что к 2024 г. ежегодный объем жилищного строительства должен вырасти до 120 млн кв. м.

Увеличить ежегодный объем ввода и достигнуть желаемых 120 млн кв. м жилья можно за счет масштабных проектов комплексного освоения территорий, говорит Колочинский. Но такие проекты, рассчитанные на длительный срок реализации, требуют больших объемов финансирования и долгосрочного финансового планирования. В текущих условиях задача по увеличению объемов жилищного строительства является труднодостижимой, уверен он: потребуется время для адаптации к новым реалиям, при условии если не будет новых корректировок в законодательстве. В декабре 2018 г. на заседании президиума общественного совета Минстроя глава ведомства Владимир Якушев заявлял, что этот показатель сомнителен, поскольку стройкомплекс уже сейчас отстает от запланированных цифр.

Почти половина всех строящихся объектов в стране (по площади) возводится в Москве и области, Санкт-Петербурге, Краснодарском крае и Ленинградской области, указывает Литинецкая. Активность покупателей остается на высоком уровне – помогает снижение ипотечных ставок, которое началось летом. Правда, и уровень цен заметно возрос, поэтому необходимо качественное улучшение ситуации с доходами населения, чтобы рост объемов строительства имел под собой рациональные основания. Сейчас же из-за продолжающегося снижения платежеспособного спроса у девелоперов нет задачи строить больше – несмотря на дешевеющую ипотеку, то, что уже строится, продается с трудом, говорит Колочинский.

«Надо понимать, что чудес не бывает. Для того чтобы обеспечить такой рост, надо решить ряд непростых задач», – комментировал результаты по вводу жилья вице-премьер Марат Хуснуллин в интервью «Российской газете». По его словам, эта работа совпала с переходом на эскроу-счета, когда деньги от покупателей жилья идут не напрямую фирмам, а через банки. А банки за управление ими закладывают свою маржу, в итоге метр становится дороже, и платит за это покупатель. «Чем выше цена квадрата, тем меньше людей может позволить себе купить новую квартиру – им же нужно еще как-то жить. В итоге денег на долевое строительство стало поступать меньше», – говорил Хуснуллин. По его словам, готовых разрешений на строительство всего на 103 млн кв. м, а для того чтобы строить в год 120 млн кв. м, надо иметь их вдвое больше, т. е. на строительство 240 млн кв. м. Чтобы получить их, требуется преодолеть множество административных барьеров, сообщал вице-премьер. Но «прежде чем сказать, что мы что-то поменяем в целом по стране, я должен взвесить ситуацию, доложить правительству, в команде которого работаю, и только после этого делать выводы», сказал Хуснуллин.

В свою очередь Стасишин на конференции газеты «Коммерсантъ» говорил о том, что те 102,8 млн кв. м, которые находятся в стадии строительства, – это задел на два года, и его надо увеличить на 50–60 млн кв. м для выполнения указа президента о вводе 120 млн кв. м жилья в 2024 г. В 2022 г. должно быть «в стройке» не менее 150–160 млн кв. м, сказал замминистра. «Но если не будет прямых бюджетных вливаний в инфраструктуру, мы не сможем увеличить объем жилищного строительства», – подчеркнул он.

<https://vedomosti.ru/realty/articles/2020/02/18/823247-sdat-ekspluatatsiyu>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Российская газета Как в регионах снижают себестоимость строительства

Белгородский жилищный проект под названием "Новая жизнь" предоставил молодым специалистам квартиры в ипотеку на пять лет под 3% годовых. Цена квадратного метра квартиры оказалась гораздо ниже среднерыночной: 37 тысяч рублей против 45-50 тысяч. "Лифтов в домах нет, балконов тоже. Это позволило существенно снизить стоимость строительства", - признавался руководитель дирекции Юго-Западного микрорайона Александр Славкин.

В Костромской области в рамках нацпроекта "Доступное и комфортное жилье" были созданы три жилищно-строительных кооператива: "Новый дом", "Здоровье" и "Молодежный". Стоимость квадратного метра в них составила 26-29 тысяч рублей. "Для снижения стоимости квартир администрация города Костромы разработала меры социальной поддержки в виде субсидии, возмещающей ЖСК "Молодежный" стоимость арендной платы за земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома", - рассказали в мэрии города. Сейчас помимо Костромы земля для нужд ЖСК выделена еще в десяти муниципальных образованиях региона. Благодаря мерам господдержки и предоставлению льготных участков под жилье средняя цена жилья при таком строительстве получается в полтора-два раза ниже рыночной и составляет около 30 тысяч рублей за кв.м.

В Ленинградской области один из застройщиков вложил 50 миллионов рублей в модернизацию Киришского ДСК в Ленинградской области. "В такую кругленькую сумму обошелся комплекс мероприятий, связанных со строительством и запуском новой линий по выпуску ЖБИ индустриального изготовления для жилищного домостроения, - рассказал "РГ" директор по строительству Алексей Булдин. - Она позволит увеличить производственную мощность предприятия, но основной плюс - в выпуске изделий с идеальной геометрией и высоким качеством поверхности. В среднесрочной перспективе это приведет к снижению себестоимости строительства".

Анна Скрипка, Анна Скудаева, Мария Голубкова

<https://rg.ru/2020/02/17/chto-umenshit-sebestoimost-zhilishchnogo-stroitelstva.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Российская газета С поправкой на конкурс

С вопросом, как можно снизить стоимость квадратного метра, "РГ" обратилась к заместителю председателя правительства, который курирует **строительную отрасль**. Вице- премьер Марат Хуснуллин рассказал, что нужно сделать:

- Для ускорения темпов строительства жилья в России необходимо изменить законодательство, предложения по поправкам уже подготовлены.

Дело в том, что эта работа по увеличению строительства жилья в России совпала с переходом на эксроу-счета, цель которых - борьба с недобросовестными **застройщиками**. Деньги от покупателей жилья идут не напрямую фирмам, а через банки. Понятно, что банки за управление ими закладывают свою маржу, в итоге метр становится дороже, и платит за это покупатель. Чем выше цена "квадрата", тем меньше людей могут позволить купить себе новую квартиру. Значит, надо работать с банками, чтобы они снижали цены на **ипотеку**.

Во-вторых, есть проблема с землей под новостройки. В одних регионах она вся в частной собственности, в других - свободных площадок нет. Надо находить их. В-третьих, сейчас для получения разрешения на **строительство** требуется преодолеть множество административных барьеров. Каждый барьер - потеря времени. В стройке же скорость прямо влияет на экономику. Чем дольше строим, тем дороже. Чем быстрее, тем дешевле. Поэтому сделаем все для того, чтобы строить быстрее.

Что касается отечественной стройотрасли, промышленность стройматериалов у нас одна из немногих отраслей, благодаря которой доля импорта в строительстве очень серьезно сокращается. Но заниматься ею тоже надо, потому что инвестиции туда идут небольшие, у бизнеса не хватает денег на модернизацию и новое **строительство**. С министерством промышленности мы уже договорились, что будем вместе думать, как стимулировать развитие отрасли.

Ценообразование в строительстве сейчас нельзя назвать объективным. В регионах разброс по ценам очень большой. Неправильное ценообразование - это неправильное определение цены контракта на старте. Когда в регионах на огромное количество конкурсов никто не выходит, это говорит о том, что цена определена неправильно. Нужно понять, какие есть административные барьеры - иногда перебросить одну строчку в бюджете занимает месяцы. Есть вопросы, связанные с подключением к инженерным сетям. Есть вопрос с низким качеством проектирования. **Строительной отрасли** необходимо переходить на международные стандарты формирования стоимости при активном использовании BIM-проектирования (технология информационного моделирования зданий. - "РГ").

Среди задач - проработка нормативной базы и освобождение стройки от излишних ограничений, кардинальное изменение подхода к ценообразованию. Кроме того, существует серьезный вопрос по аварийному жилью и капремонту - необходимо еще раз оценить ситуацию и поднять вопрос увеличения объема финансирования капитального ремонта.

Возможность для снижения ставки по **ипотеке** в России есть, планируется проработать различные варианты. Многие задают вопрос стоимости страхования жилья, что является обязательным условием при получении **ипотеки**, везде разные ставки. Может быть, стоит прийти к одной ставке, и это приведет к снижению. Еще один фактор, который мог бы снизить ставки, связан с фондированием. Если изменить нормативы по фондированию, то стоимость денег будет более дешевой.

При подготовке предложений по снижению кредитных ставок будут учтены ответы россиян об условиях их **ипотеки**. Изучение этих данных поможет сделать ипотечное кредитование в стране более доступным.

Также серьезным является вопрос рефинансирования. Возможность есть, но физически рефинансирование делать достаточно сложно. На самом деле есть системные вопросы, которые нужно принять на уровне страны, а есть вопросы организационно-настроечные, поэтому наша задача - найти подходы совместно с Центробанком и минстроем. Для решения этого вопроса необходима системная работа.

Любовь Проценко

<https://rg.ru/2020/02/17/marat-husnullin-vozmozhnost-dlia-snizheniia-stavki-po-ipoteke-v-rossii-est.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 17.02.2020 ТАСС - Российские новости Минвостокразвития готово поддержать местных застройщиков в ДФО с комплексными проектами

Минвостокразвития РФ привлекает крупных застройщиков, чтобы ускорить создание жилья для программы льготной ипотеки на Дальнем Востоке, при этом предложит поддержку и местным строительным компаниям, готовым вести комплексную застройку. Об этом говорится в опубликованном в понедельник сообщении пресс-службы министерства.

Сейчас Минвостокразвития проводит работу вместе с Минстроем России и властями регионов, чтобы ускорить возведение нового жилья, нужного для реализации программы "Дальневосточная ипотека". При этом в отдельных крупных городах комплексное строительство давно не велось, существует проблема точечной застройки территорий.

"Наша задача убедить крупные компании, <?> что на Дальнем Востоке можно работать и можно зарабатывать. Мы готовы предложить площадки, готовы предложить финансирование. При этом мы готовы оказывать помощь и местным строительным копаниям, которые готовы браться за комплексную городскую застройку", - приводят в пресс-службе слова главы Минвостокразвития Александра Козлова.

Как пояснили ТАСС в пресс-службе министерства, застройщики смогут воспользоваться мерами поддержки институтов развития Дальнего Востока - в частности, получить заем на льготных условиях. Кроме того, власти регионов помогут им решить вопросы с предоставлением земельных участков, подведением инфраструктуры.

О введении льготной ипотеки для жителей Дальнего Востока заявил президент РФ Владимир Путин в сентябре 2019 года на Восточном экономическом форуме (ВЭФ). Программа позволяет молодым семьям и участникам программы "Дальневосточный гектар" получить кредит размером не более 6 млн рублей по ставке 2% годовых на срок до 20 лет. Мера нужна для того, чтобы привлечь молодежь на Дальний Восток, где наблюдается сложная ситуация с молодыми и квалифицированными кадрами.

Дмитрий Медведев, занимавший тогда пост премьер-министра РФ, 9 декабря 2019 года сообщил, что подписал программу льготной ипотеки для жителей Дальнего Востока. По данным на 3 февраля, за первые восемь недель реализации программы ипотеку под 2% получили 1,5 тыс. семей, заявки подали 11,6 тыс. человек. На территории каждого региона Дальнего Востока представлено как минимум три банка, готовых принять заявки на ипотеку под 2%. За счет программы предполагается выдать около 147 тыс. кредитов на общую сумму до 450 млрд рублей. получить такой кредит можно будет однократно.

назад: [оглавление](#ref_toc)

### ПРЕЗИДЕНТ

#### 18.02.2020 Российская газета Бросить якорь в Арктике

Владимир Путин обсудил развитие топливно-энергетического комплекса

Правительство РФ поддержало четыре законопроекта, которые после принятия откроют реальную возможность реализации якорных проектов в Арктике. Об этом вице-премьер Юрий Борисов рассказал на встрече с президентом Владимиром Путиным. Борисов остался в новом составе кабинета министров, и в сферу его кураторства помимо оборонно-промышленного комплекса добавилась еще и энергетика.

"Ваша сфера ответственности в новом правительстве значительно расширилась за счет такой крупнейшей и важнейшей для нашей экономики сферы, как топливно-энергетический комплекс", - констатировал глава государства и предложил с этого и начать разговор.

Юрий Борисов не стал скрывать: область это для него новая, и сейчас он активно погружается в ее проблемы. Чтобы полностью в них вникнуть, нужно три месяца - в течение которых вице-премьер намерен посещать ключевые объекты ТЭК. "Уже познакомился с "Советом рынка", посетил Системный оператор Единого энергетического комплекса, "Россети", побывал на открытии гидроэлектростанции в Северной Осетии - Алании", - сказал он. Зарамагская ГЭС-1 - уникальный объект, 346 мегаватт мощности, открывает новые перспективы для республики. Борисов передал благодарность от руководства региона.

В тесном контакте с первым вице-премьером Андреем Белоусовым идет работа над перезапуском инновационного цикла. На заседании правительства были рассмотрены и поддержаны четыре законопроекта, которые после принятия откроют реальную возможность реализации якорных проектов в Арктике, отметил Борисов. В частности, "Роснефти" и других отечественных добывающих компаний. Для страны это очень важно: будет прирост темпов экономики.

Кстати, на недавней встрече с президентом глава "Роснефти" Игорь Сечин рассказывал про проект "Восток Ойл", реализация которого позволит увеличить ВВП страны на 2 процента ежегодно. Речь идет о формировании на Таймыре новой нефтегазовой провинции. Ресурсная база - около пяти миллиардов тонн нефти, инвестиции превысят 10 триллионов рублей. Правительство уже внесло в Госдуму законопроект, направленный на налоговое стимулирование разведки и добычи углеводородов на отдельных территориях Арктической зоны РФ. Предполагается, что парламент рассмотрит инициативу уже в среду.

Кроме того, кабмин разработает меры поддержки отечественных производителей при реализации нацпроектов. "Работаем над вашим поручением по выработке понятных и доступных для реализации мер поддержки отечественного производителя с целью максимального присутствия на внутреннем рынке", - сказал Борисов. По его словам, особенно это имеет значение при реализации национальных проектов и всех государственных закупок, включая реализацию инвестиционных программ естественных монополий. "Это огромные деньги, которые могут дать, безусловно, серьезный прирост экономике и рост нашей промышленности", - убежден вице-премьер. "Вот, собственно, основные моменты, над которыми я сейчас плотно работаю", - заключил он. "Хорошо", - одобрил президент.

Кира Латухина

<https://rg.ru/2020/02/17/pravitelstvo-podderzhalo-lgoty-dlia-investorov-v-arktike.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

### ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА

#### 18.02.2020 Российская газета К вам едет министр

Михаил Мишустин поручил министрам чаще выезжать в проблемные регионы

В правительстве подготовят программы развития проблемных регионов. Для финансирования каждой до 2024 года выделят по пять миллиардов рублей. Сбалансированное развитие регионов значится в числе множества задач, стоящих перед правительством. Чтобы понимать реальную ситуацию на местах, там нужно бывать как можно чаще, уверен премьер-министр Михаил Мишустин.

Сам он намерен продолжить поездки в субъекты Федерации и ожидает того же от подчиненных. "Просил бы вас, - обратился Мишустин к своим замам в ходе оперативного совещания, - а также министров, руководителей федеральных органов исполнительной власти как можно чаще общаться с людьми и посещать регионы. Чтобы не по бумажным отчетам, а в действительности знать, что нужно людям, что их волнует каждый день". Все эти вопросы в целом хорошо известны и, как выразился премьер, в концентрированном виде они сформулированы в национальных проектах, их выполнение должно быть не "бумажным".

В первую очередь глава правительства ожидает доклады из проблемных регионов о тех точках напряжения, которые требуют помощи с федерального уровня. "У нас большая страна, у каждого региона свои особенности, - заметил Михаил Мишустин, - и средства из федерального бюджета необходимо выделять на решение конкретных проблем конкретного региона, максимально учитывая местную специфику".

Так, по итогам поездки премьера в Новгородскую область был дан ряд поручений. Первый вице-премьер Андрей Белоусов возглавит президиум правительственной комиссии по вопросам развития малого и среднего бизнеса. Он должен представить предложения по ее формированию и учесть, чтобы в состав включили непосредственно представителей МСП.

С точки зрения социально-экономических трудностей регион - отражение ситуации в других субъектах Федерации. Это касается, например, сферы здравоохранения, проблемы которой, подчеркнул Мишустин, люди воспринимают особенно остро. Для Новгорода он распорядился в проекте бюджета на 2021-2023 годы учесть средства на реконструкцию и переоснащение областного роддома и **строительство** дома-интерната нового типа для социального обслуживания пожилых людей. Кроме того, министерство здравоохранения вместе с губернатором Андреем Никитиным должны представить в правительство предложения по дополнительным мерам социальной поддержки медицинских работников.

Еще в прошлом году в правительстве определили десять регионов, отстающих в социально-экономическом развитии. Им приставили кураторов из числа министров.

- Поручаю вице-премьерам в самые кратчайшие сроки разработать и представить на утверждение программы развития этих территорий, - распорядился премьер. - Им будет предоставлена поддержка из федерального бюджета по 5 миллиардов рублей на каждую программу до 2024 года.

Планы предстоит скоординировать с министерством финансов, а контролировать реалистичность будет минэкономразвития, чтобы, по словам Михаила Мишустина, они состояли из конкретных, эффективных мероприятий, направленных на решение четко обозначенных задач, которые поставил президент.

Владимир Кузьмин

назад: [оглавление](#ref_toc)

### МИНИСТЕРСТВА И ВЕДОМСТВА

#### 18.02.2020 Ежедневная деловая газета РБК Экономическим преступлениям готовят финансовые наказания

В Госсовете предложили декриминализировать ряд статей уголовного кодекса

Госсовет предложил ввести наказание для следователей за необоснованные экономические уголовные дела, а для судей - за аресты по ним. Рабочая группа также предложила отменить уголовную ответственность за невыплату зарплаты.

Рабочая группа Госсовета во главе с губернатором Тульской области Алексеем Дюминым подготовила предложения по частичной декриминализации законодательства об экономических преступлениях. Предложения содержатся в проекте перечня поручений президента по итогам заседания группы Госсовета по направлению "Промышленность". Копия документа есть у РБК, ее подлинность подтвердил источник, близкий к группе. Проект составлен по итогам заседания группы 12 февраля.

Предложения по смягчению уголовного кодекса

Среди предложенных рабочей группой президентских поручений для правительства - отмена статьи Уголовного кодекса "Невыплата зарплаты" (145.1 УК, предусматривает лишение свободы на срок до 5 лет), а также исключение уголовной ответственности за неисполнение контрактов. "Следует точнее разграничивать гражданско-правовые споры и преступления в сфере экономики, особенно в случае с неисполнением контрактов "в силу факторов, не связанных с наличием умысла", поясняется в документе.

По данным судебного департамента при Верховном суде, в 2018 году за полную или частичную невыплату зарплаты были осуждены 260 человек, в первом полугодии 2019 года - 100 человек. Большинство из них были приговорены к штрафу, реальное или условное лишение свободы получили 16 человек. Большинство дошедших до суда дел о невыплате зарплаты были прекращены судом с назначением судебного штрафа (685 человек в 2018 году, 254 - в первом полугодии 2019-го).

Рабочая группа также предлагает разработать механизмы замены лишения свободы за экономические преступления на штрафы, кратные ущербу по делу.

Предусмотрено в числе инициатив и расширение полномочий прокуратуры по отношению к следствию и оперативно-разыскным органам, а также увеличение для прокуроров сроков рассмотрения и возможной отмены постановления о возбуждении дела. Сейчас прокурор, согласно УПК, может отменить постановление о возбуждении уголовного дела в течение суток, после того как получает материалы (хотя есть и исключения).

Верховному суду предлагается обобщить судебную практику по экономическим делам, которая поможет в согласовании этих предложений.

Авторы предложений рекомендуют ужесточить ответственность для следователей, возбуждающих "необоснованные" уголовные дела по экономическим преступлениям, и судей, назначающих по ним меру пресечения в виде содержания под стражей.

Кроме того, рабочая группа предлагает уточнить ограничения на использование ст. 210 УК (создание организованного преступного сообщества) в отношении предпринимателей. Согласно концепции авторов следствие должно будет "доказать, что организация, компания изначально умышленно создавалась под незаконные цели". Вопрос ограничения использования статьи об организованном преступном сообществе против бизнесменов ранее поднимал президент. Владимир Путин отмечал, что под эту статью "можно подвести совет директоров любой организации". 13 февраля Госдума приняла в первом чтении соответствующий президентский законопроект.

Инициативы рабочей группы Госсовета появились в результате обсуждений с предпринимателями и направлены на то, чтобы "снизить давление на бизнес, сделать его не сверхрисковой деятельностью", заявили РБК в министерстве промышленности и науки Тульской области. Инициативы готовили в том числе "Ростех", Торгово-промышленная палата, РСПП, "Росатом", Роскосмос, Союз машиностроителей России, "Деловая Россия" и другие организации. В ближайшее время проект перечня будет направлен в заинтересованные федеральные органы исполнительной власти для рассмотрения и согласования, затем в течение двух месяцев итоговая версия проекта будет направлена в администрацию президента, уточнили в министерстве.

"Самые острые вопросы"

В документ попали "самые острые вопросы", с которыми сталкивается предпринимательское сообщество, отмечает общественный уполномоченный по защите прав предпринимателей, находящихся под стражей, Александр Хуруджи. "Все предложения и формулировки мне понравились, мы узнаем в них кусочки документов, которые неоднократно вносились бизнес-омбудсменом Борисом Титовым в рамках докладов президенту. Эти же предложения мы повторяем в различных экспертных советах, например при Минэкономразвития". "Все это очень обнадеживает. Eстественно, понимая, кто это озвучил, я думаю, что шансы на то, что это будет принято в итоге, высоки", - оптимистичен Хуруджи. Он считает, что также стоило бы добавить в перечень предложение выровнять практику по применению статьи о мошенничестве (ст. 159 УК), а также сделать залог основной мерой пресечения для фигурантов экономических дел.

За неправомерные действия следователей и судей и сейчас в законодательстве предусмотрена серьезная дисциплинарная и уголовная ответственность, напоминает зампредседателя коллегии адвокатов "Клишин и партнеры" Андрей Шугаев. "Ужесточительные меры в отношении следователей и судей, не соблюдающих данные предписания уголовного закона, по нашему мнению, здесь вряд ли помогут. Надо в целом менять законодательство, связанное с вопросами заключения под стражу и не только лиц, подозреваемых или обвиняемых в совершении экономических преступлений", - считает юрист.

Что касается исключения из УК статьи о невыплате зарплаты, то Шугаев напоминает, что она относится не к экономическим преступлениям, а к преступлениям против конституционных прав и свобод человека и гражданина. Долги работодателей перед наемными работниками "имеют постоянную тенденцию к росту", говорит он: так, по данным Росстата, на 1 июля прошлого года они составляли 2,57 млрд руб., то есть на 862 млн руб. больше, чем на декабрь 2018 года. Предложение исключить уголовную ответственность за невыплату зарплаты не коррелирует с предложением президента прописать в Конституции индексацию пенсий, пособий и зарплат, заключает юрист.

\*\*\*

Что такое госсовет

Госсовет создан в 2000 году указом президента как консультативный орган. Возглавляет Госсовет президент, туда также входят спикеры обеих палат парламента, главы регионов, представители правительства и полпредств. В составе Госсовета организованы 16 рабочих групп по разным сферами деятельности, в том числе "Здравоохранение", "Государственное и муниципальное управление" и "Промышленность". В январе 2020 года президент в обращении к парламенту предложил изменения в Конституцию, которые предполагают в том числе изменение статуса Госсовета и закрепление его в Основном законе.

\*\*\*

₽2,57 млрд составляли долги работодателей перед наемными работниками, по данным Росстата на 1 июля 2019 года

\*\*\*

Инна Сидоркова, Маргарита Алехина, Евгения Кузнецова

<https://www.rbc.ru/society/17/02/2020/5e46985d9a7947538025d1a2>

назад: [оглавление](#ref_toc)

### ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА / СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ

#### 18.02.2020 Известия Огонь, батареи

в ГД намерены запретить отключать услуги ЖКХ должникам

Госдума рассмотрит поправки в статью 157 Жилищного кодекса, запрещающие отключать услуги ЖКХ за долги. Правовое управление нижней палаты дало положительное заключение на законопроект (есть в распоряжении "Известий"). Документ поддерживают в профильном комитете по жилищной политике и ЖКХ, а также во фракциях ЛДПР, "Справедливой России" и КПРФ. "Единая Россия" проблему признаёт, но считает необходимым внимательно ознакомиться с текстом документа. По мнению экспертов, в России процент граждан, неспособных погасить долги за ЖКУ, невелик, однако проблема с отключениями стоит остро - страдают и те, кто исправно платит по счетам.

СО ВСЕМИ ВЫТЕКАЮЩИМИ

Правовое управление Госдумы не нашло замечаний к законопроекту "О внесении изменений в статью 157 Жилищного кодекса", разработанному депутатом Алексеем Куринным. Парламентарий предлагает закрепить в законе запрет отключения за неоплату горячего и холодного водоснабжения, а также отопления в многоквартирных домах. "Замечаний концептуального характера по проекту не имеется", - говорится в документе (есть в распоряжении "Известий").

Алексей Куринный заявил, что причиной его инициативы стали жалобы граждан, квартиры которых затопило из-за недобросовестных соседей, не плативших за коммунальные услуги.

- Сегодня из-за этих отключений страдают все жильцы многоквартирных домов, даже если у них нет долгов. После перекрытий канализация выливается в другие квартиры, всё это приводит к жуткой антисанитарии со всеми вытекающими последствиями, - пояснил депутат "Известиям".

По его словам, также нельзя отключать и отопление - ведь семьи, которые не могут заплатить за газ, вынуждены жить в холоде.

По данным статистики Федеральной службы судебных приставов, средняя сумма долга за ЖКУ, поступающая для принудительного взыскания приставам в России, составляет 21,7 тыс. рублей. В 2018 году эта цифра составляла 23,5 тыс., в 2017-м - 24,6 тыс. рублей.

При этом растёт количество судебных исков из-за долгов за ЖКУ. Если в 2015-м было возбуждено 2,1 млн таких производств на 42,3 млрд рублей, то в минувшем году - 4,1 млн на 89 млрд.

Глава профильного комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская заявила "Известиям", что законопроект поможет устранить пробелы в законодательстве.

- Запрет на отключение частично прописан в постановлении правительства, но там нет чёткого определения по ограничению таких действий, в частности по водоотведению. Поэтому, к большому сожалению, есть безобразные примеры отключений. Это приводит к нарушению всех санитарных норм. И страдает как сам должник, так и другие жители этого дома, - пояснила парламентарий.

По её словам, сегодня суды, вынося решения в подобных ситуациях, руководствуются санитарными нормами, установленными правительством, и, как правило, встают на сторону граждан. Однако правильно было бы прописать эти нормы в Жилищном кодексе.

В пресс-службе правительства "Известиям" заявили, что специальный отзыв кабмина на этот законопроект не требуется и депутаты могут принять его самостоятельно. В Минстрое "Известиям" заявили, что не видят необходимости внесения поправок в Жилищный кодекс. В ведомстве считают этот вопрос достаточно урегулированным, а своевременную оплату ЖКУ - обязанностью граждан. Там уточнили, что отключение - это исключительная мера.

ЭФФЕКТИВНАЯ МЕРА

Первый зампред фракции "Единой России" Андрей Исаев заявил "Известиям", что для оценки законодательной инициативы ему нужно дополнительно её изучить. При этом он отметил, что для малообеспеченных граждан государство ввело специальную субсидию на оплату коммунальных услуг. Например, в Москве её могут получить граждане, тратящие на коммуналку больше 22% от среднего уровня доходов.

- Эти субсидии выплачиваются целевым образом. Но зачастую приходится сталкиваться с ситуациями, когда за коммунальные услуги годами не платят вполне обеспеченные люди, поэтому прощать им долги неправильно, - отметил парламентарий.

А вот в "Справедливой России", ЛДПР и КПРФ уже готовы поддержать законопроект.

- Я согласен с тем, что такая мера как отключение, не должна применяться. Лично я столкнулся с таким случаем. Ко мне обратились граждане, в доме которых после установки управляющей кампанией заглушки для должников, канализацией было затоплено несколько квартир. Ущерб огромный, но возмещать его никто не захотел, поэтому люди были вынуждены судиться и искать правды, - рассказал "Известиям" зампред фракции ЛДПР Ярослав Нилов.

По его мнению, есть другие способы стимулировать население вовремя оплачивать счета. К примеру, эти проблемы должна решать служба судебных приставов.

Зампред фракции КПРФ Валентин Шурчанов заявил, что она может поддержать этот законопроект.

- Отключение - слишком радикальная мера. У нас социальное государство, мы должны воспитывать людей. Возможно, в качестве наказания за неуплату их надо привлекать к общественным работам,-пояснил депутат "Известиям".

С этим мнением согласны в "Справедливой России".

- Однозначно те граждане, которые исправно платят за услуги ЖКХ, не должны быть лишены их из-за тех, кто проживает с ними в одном доме и накапливает долги. Это нонсенс! Я плачу, сосед нет, а страдают все, - заявил "Известиям" зампред фракции Олег Нилов.

По его мнению, это делается для того, чтобы через соседей оказывать моральное давление на неплательщиков. Разумнее было бы отдельной нормой прописать незаконность отключения и ввести штрафы для коммунальщиков, которые так поступают, убеждён парламентарий.

Между тем член рабочей группы ОНФ по качеству жизни Арсений Беленький в разговоре с "Известиями" признал, что отключение услуг ЖКХ - самый эффективный метод для погашения долгов.

- С одной стороны, если мы отключим должнику газ, никакой угрозы это не несёт, но если у него колонка и индивидуальное отопление, то этот гражданин зимой просто замёрзнет. Во-вторых, в России дома спроектированы по-разному, и в каких-то случаях отключение может повлечь нарушение циркуляции воды. Но как только должников отключают, они, как правило, всегда находят деньги, - отметил эксперт.

По его мнению, сегодня в России процент людей, которые не могут оплатить долги за ЖКУ, небольшой, однако проблема с отключениями существует и её нужно решать. Он обратил внимание на то, что в случае накопления большой суммы долга несколькими квартирами позже она закладывается в тариф, что также сказывается и на вполне добросовестных плательщиках.

Наталья Башлыкова

<https://iz.ru/977092/natalia-bashlykova/ogon-batarei-v-gd-namereny-zapretit-otkliuchat-uslugi-zhkkh-dolzhnikam>

назад: [оглавление](#ref_toc)

#### 18.02.2020 Российская газета Кадастр онлайн

Получить данные о недвижимости теперь можно за пару минут

Миллионы россиян в скором времени смогут стать полноценными владельцами своих гаражей. А те, кто хочет купить или продать собственность, могут теперь узнать все данные о жилье или участке буквально за секунды. О том, какие новые сервисы появились для владельцев недвижимости и как еще государство планирует облегчить им жизнь, в интервью "РГ" рассказал глава Федеральной кадастровой палаты Парвиз Тухтасунов.

Парвиз Константинович, в правительство внесен законопроект о запуске "гаражной амнистии". Она будет бессрочная?

Парвиз Тухтасунов: Нет, предполагается, что "гаражная" амнистия будет действовать до 2025 года. Если правительство и Госдума поддержат законопроект, то он серьезно облегчит жизнь миллионам автовладельцев. Многие гаражные кооперативы, которыми автовладельцы пользуются до сих пор, создавались еще в советские времена. Тогда в собственность машино-места в них не оформлялись, а сегодня у многих владельцев гаражей и документов на руках нет. Сейчас коллеги из минэкономразвития и Росреестра предложили упрощенный вариант оформления собственности и определили перечень необходимых документов, которые можно запросить.

Как часто в России заказывают и проводят комплексные кадастровые работы? Реально благодаря им увеличить площадь земельного участка?

Парвиз Тухтасунов: Активизация комплексных кадастровых работ призвана уточнить координаты границ земельных участков. Благодаря полученным результатам удастся, во-первых, внести в реестр недвижимости сведения о границах ранее учтенных участков, а во-вторых, сократить количество земельных споров, защитив права собственников. Важно понимать, что комплексные кадастровые работы - это не возможность "подсуетиться" и увеличить площадь своих участков! Узаконить использование процента территории можно, только если вы пользуетесь землей более 15 лет, на нее никто не претендует, нет никаких споров с соседями, претензий со стороны органов власти.

Многие часто недовольны кадастровой стоимостью своих объектов. Кто и как производит расчеты?

Парвиз Тухтасунов: Сейчас в стране создается система "единого окна" в области кадастровой стоимости и кадастровой оценки. В регионах созданы бюджетные учреждения - так называемые центры кадастровой оценки. Поэтому при любом вопросе каждый гражданин может обратиться в конкретное учреждение в своем регионе. Более того, сейчас уже одобрено усиление контроля за процедурами определения кадастровой стоимости, в том числе и персональная ответственность оценщиков за результаты госоценки. Эти меры направлены на недопущение определения необоснованной кадастровой стоимости и, как следствие, несправедливого налогообложения.

В системе Росреестра вы работаете уже больше трех лет, больше года возглавляете Федеральную кадастровую палату. Как удалось добиться успехов в цифровизации за такой короткий срок?

Парвиз Тухтасунов: Я пришел в Росреестр и Кадастровую палату, когда произошло фактически одно из главных преобразований всей системы регистрации в России: буквально через пару месяцев после прихода новой команды вступал в силу 218-й закон, по которому кадастровый учет и регистрация прав переходили регистраторам. Для реализации закона была необходима новая информационная система, механизмы взаимодействия с населением и бизнесом. Но эта информационная система - ФГИС ЕГРН (Федеральная государственная информационная система Единого госреестра недвижимости) - на тот момент фактически не существовала.

Мы не смогли перенести срок ввода нового законодательства, поэтому нашим главным вызовом стало "подружить" новые и старые механизмы. За считаные дни мы должны были совместить из двух баз несколько видов информации - тогда речь шла отдельно о правах, отдельно об объектах недвижимости. Плюс ко всему в ходе реформы учреждение потеряло более 30% персонала: многие отраслевые специалисты перешли работать непосредственно с гражданами - например, в МФЦ.

После вступления в силу закона нам потребовался год, чтобы практически с нуля создать готовую информационную систему. А дальше мы стояли на перепутье: по аналогии с предыдущими командами отдавать поддержку и внедрение систем на операторов и поставщиков или все сохранять в своих руках и нести за это полную ответственность. Пройдя этот путь и столкнувшись с массой проблем на всех этапах реализации "наследия", которое нам оставили, руководство Росреестра приняло тяжелое, но единственно верное решение по созданию на базе ФКП In-house IT.

Таким образом, уже в 2019 году нам было важно оптимизировать работу на местах, сократить человеческий фактор и начать трансформацию всей организации. И сейчас, пройдя этот путь, мы уже можем открыто говорить о работающей системе оказания услуг и ведения всех процессов, которые связаны с недвижимостью и государственной политикой в области землеустройства.

Как вы сейчас оцениваете подготовленность систем, могут ли они обрабатывать необходимые объемы?

Парвиз Тухтасунов: Учетные системы и портальные сервисы были разработаны почти десять лет назад. Они элементарно не предназначены для обработки современного потока данных. И мы видим проблемы межведомственного взаимодействия, объемы запросов иногда доходят до абсурда. Вы наверняка помните историю, связанную с Московской областью, когда была выстроена очередь из запросов. Одна из многих причин - постоянный рост нагрузки на системы со стороны ведомств. Некоторые организации даже внутри своих подразделений не делятся информацией, а просто запрашивают у нас одни и те же данные несколько раз. И мы говорим не о десятках, а о сотнях тысяч запросов. А преподносится это как "сбои" в Росреестре.

Любые сбои ассоциируются со сбоями в Росреестре, и далеко не все считают, что ФГИС ЕГРН работает идеально.

Парвиз Тухтасунов: ФГИС ЕГРН зачастую путают с портальными сервисами. Это вообще один из главных мифов, который просто транслируется какими-то группами, в том числе отраслевым сообществом. Я предложу поставить точку в этом вопросе: ФГИС ЕГРН и портальные сервисы Росреестра, в том числе с доступом по ключу - это не одно и то же. В 2019 году не было зафиксировано ни одного сбоя во ФГИС, которые могли бы привести к задержке оказания услуг. А любая проблема с "зависанием" портала Росреестра - это следствие работы старых портальных сервисов, которые были разработаны в 2011-2012 годах. Именно поэтому была запущена работа по полному реинжинирингу существующих сервисов. Реальные результаты мы уже показали. Как пример - "летающий" сервис Федеральной кадастровой палаты, который выдает выписки из ЕГРН онлайн, а не в течение трех дней, как положено по закону. При этом, заметьте, если на портале Росреестра идут внутренние работы, например, вечером субботы, то вы все равно можете получить выписку на сайте Кадастровой палаты. Это говорит о том, что работы не связаны с ФГИС ЕГРН.

По выписке из ЕГРН у людей масса вопросов. Каков срок ее действия - неделя, месяц, год или она бессрочная?

Парвиз Тухтасунов: Срока действия как такового нет, но она показывает актуальные сведения на день ее выдачи. Мы всегда рекомендуем проверять данные о недвижимости в момент заключения сделки. Иными словами, при покупке квартиры, дома, участка можно даже не ждать, когда выписку покажет владелец недвижимости, а самостоятельно ее запросить. Данные о владельцах являются публичными и предоставляются по запросам.

Каков самый быстрый способ получить выписку?

Парвиз Тухтасунов: Через онлайн-сервис на сайте Кадастровой палаты "Заказ выписок из ЕГРН" можно запросить данные по объектам 52 регионов. В скором времени мы расширим действие на всю страну. Электронная подпись в данном случае не нужна. Достаточно подтвержденной учетной записи на портале госуслуг. Оттуда автоматически заполняются данные о заявителе, а характеристики об объекте недвижимости заполняются напрямую из ФГИС ЕГРН. Поэтому получить сведения можно в течение пары минут. Поиск объектов происходит автоматически по адресу или кадастровому номеру.

Про выписки из ЕГРН понятно - их можно получить мгновенно. А что еще теперь можно сделать быстрее?

Парвиз Тухтасунов: Зарегистрировать или поставить на учет собственность вы можете в среднем в течение трех-четырех дней. Пилотные проекты с кредитными организациями, например, та же "Фабрика электронных регистраций" вообще позволяют зарегистрировать права за 1-2 дня. Вспомните, какая система была 7-10 лет назад? Бесконечные очереди, огромная бумажная волокита. Мы за прошедшие три года сократили сроки оказания услуг почти на 35%.

По итогам 2019 года мы совместно с коллегами оказываем уже четыре услуги в секунду, на каждую из которых приходятся десятки транзакций. Такой объем не выполняет ни одно ведомство. В прошлом году мы оказали более 120 млн услуг в учетно-регистрационной сфере - это и выдача сведений из ЕГРН, и проведение действий. Почти 65% из них в электронном виде, который удобен пользователям.

Планируете дальше развивать?

Парвиз Тухтасунов: Сегодня наш приоритет - реинжиниринг всех сервисов Росреестра и Кадастровой палаты, запуск новых полезных платформ и функций. Причем не только для граждан, но и для бизнеса, отраслевых сообществ и власти, в том числе по модернизации процессов межведомственного взаимодействия. При этом очевидно, что не только процесс получения госуслуг должен быть максимально клиентоориентированным, но и механизмы получения информации для граждан должны быть максимально доступными. Например, в 2020 году будет запущен масштабный проект по реформированию всей системы ведомственного обслуживания. В структуре Кадастровой палаты есть колл-центр, который за время своего существования принял более 30 млн обращений. Но его системы морально устарели. Поэтому в 2019 году правительством одобрена полная модернизация ведомственного Центра телефонного обслуживания.

Мы внедрим системы бесконтактной работы с обращениями граждан на базе искусственного интеллекта. Глобально это позволит автоматизировать все процессы и создать комфортный для всех граждан страны процесс получения информации обо всех процедурах с недвижимостью.

Ольга Игнатова

<https://rg.ru/2020/02/17/poluchit-dannye-o-nedvizhimosti-teper-mozhno-za-paru-minut.html>

назад: [оглавление](#ref_toc)

|  |
| --- |
| Подготовлено в департаменте аналитики и мониторингов информационного агентства «Интегрум» |
| +7 (495) 755-57-16 |
| [www.integrum.ru](https://www.integrum.ru) |