

## ИНФОРМАЦИОННЫЙ ОБЗОР о ситуации в строительной отрасли 03.10-09.10.2020

Минстрой и Главгосэкспертиза России актуализируют Классификатор строительных ресурсов. *Подробнее в п. 2.5.*

Нормативно-технический документ был неоднозначно воспринят сметным сообществом и, скорее всего, будет подвергнут корректировкам. *Подробнее в п. 2.6.*

Кабмин предложил меры по ускоренному строительству в рамках нацпроектов. *Подробнее в п. 3.1.*

Марат Хуснуллин: ее нужно бояться амбициозных задач. *Подробнее в п. 3.2.*

Минстрой просит Правительство России не вводить строительные нормы. *Подробнее в пп. 4.2, 4.3.*

На вопросы о перспективах ипотеки и решении проблем обманутых дольщиков на «Деловом завтраке» в «Российской газете» ответил министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев. *Подробнее в п. 4.4.*

**Третий квартал на рынке новостроек: впечатляющие результаты.**  
*Подробнее в п. 7.7.*

### 1. ПРЕЗИДЕНТ

#### 1.1. 06.10.2020 РИА Новости. **Путин продлит распоряжение о едином исполнителе подготовки Универсиады**

Президент РФ Владимир Путин пообещал проработать с правительством РФ вопрос продления распоряжения о выполнении единым исполнителем всех работ по подготовке инфраструктуры Универсиады-2023 в Екатеринбурге.

Путин во вторник проводит заседание совета при Президенте РФ по развитию физической культуры и спорта. Губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев во время заседания рассказал президенту о подготовке к Всемирным летним студенческим играм, которые пройдут в Екатеринбурге в 2023 году. Куйвашев сообщил, что все строительные работы ведутся в соответствии с графиком, отставаний нет.

"Уважаемый Владимир Владимирович, позвольте обозначить вопрос, требующий решения на вашем уровне. Это возможность выполнения работ единым исполнителем в течение всего срока создания спортивной и иной инфраструктуры Всемирных студенческих игр", - попросил Куйвашев президента.

Он уточнил, что по поручению президента было подготовлено распоряжение правительства РФ, однако срок его действия заканчивается в 2021 году, при этом основной объем строительства объектов Универсиады придется на 2022-2023 года. Куйвашев попросил президента рассмотреть вопрос поручения правительству о продлении распоряжения.

"То, что вы попросили, мы соответствующим образом проработаем с правительством и оформим необходимые документы", - ответил Путин.

"Спасибо большое, Владимир Владимирович", - поблагодарил Куйвашев.

Всемирная летняя Универсиада пройдет в Екатеринбурге с 8 по 19 августа 2023 года. Соревновательная программа подразумевает проведение состязаний по 18 видам спорта. Будет разыграно 246 комплектов медалей.

## **1.2. 05.10.2020 РИА Новости. В Кремле не видели письмо с жалобой на передачу реставрации строителям**

В Кремле пока не получили письмо от архитекторов и реставраторов президенту РФ Владимиру Путину о законопроекте о передаче работ по сохранению объектов культурного наследия единому заказчику в сфере строительства, сообщил пресс-секретарь главы государства Дмитрий Песков.

Ранее в СМИ появилась информация, что архитекторы и реставраторы направили Путину письмо, в котором обратили внимание на разработанный Минстроем законопроект о передаче работ по сохранению объектов культурного наследия единому заказчику в сфере строительства.

"Мы действительно видели сообщения в СМИ, но мы пока ничего не получали. Здесь нужно понимать, что, естественно, это будет переадресовано в правительство. На самом деле имело смысл обращаться как раз в само министерство, обсуждать это, и так далее", - сказал Песков журналистам.

## **2. НОРМОТВОРЧЕСТВО**

### **2.1. 06.10.2020 Newsru.com В кабмине подтвердили планы решить вопрос о статусе апартamentов до конца года**

Правительство России планирует утвердить правовой статус апартamentов и разрешить в них регистрацию по месту жительства до конца года. Об этом говорится в плане действий по восстановлению экономики.

"Определение правового статуса апартментов с возможностью регистрации в них по месту жительства — декабрь 2020 года", — цитирует соответствующий пункт документа ТАСС. При этом в плане уточняется, что для решения вопроса требуется принять соответствующий федеральный закон.

Напомним, сейчас апартменты относятся к нежилым помещениям, и в них нельзя зарегистрироваться, хотя фактически апартменты являются жильем. Кроме того, для них применяются повышенные тарифы ЖКХ и налоговые ставки, а в случае проблем у застройщика дольщики апартментов не защищены законодательно.

В конце сентября вице-премьер **Марат Хуснуллин** сообщил, что законопроект о правовом статусе апартментов в России планируется принять до конца текущего года. «Мы подготовили закон по определению правового статуса апартментов. Сейчас есть много споров, эта тема больше касается Москвы и крупных городов. Что такое апартменты, как их признавать, как считать на них социальные нормы: мы планируем до конца этого года, в осеннюю сессию, принять это решение», — заявил вице-премьер.

Еще в 2018 году в Госдуму был внесен законопроект о переводе апартментов в разряд жилых помещений. В пояснительной записке к документу отмечалось, что строительство апартментов получило широкое распространение в крупных городах и их незаконный правовой статус порождает значительное количество проблем как для граждан (невозможность регистрации по месту жительства в таких помещениях), так и для городов (необеспеченность заселяемых граждан объектами социальной инфраструктуры). Тогда законопроект раскритиковал Верховный суд, а через некоторое время был отозван из Госдумы.

В прошлом году в Минстрое разработали другой законопроект, регулирующий строительство апартментов. В ведомстве предложили изменить Жилищный кодекс и установить порядок перевода нежилых помещений в апартменты. В январе этого года Хуснуллин заявил, что поправки, уточняющие статус апартментов, могут быть приняты до конца года, тогда же вице-премьер признал необходимость корректировки законодательства в этой сфере.

## **2.2. 06.10.2020 BFM.RU. Государство поможет фонду, фонд — дольщикам**

Законотворческая деятельность в сфере недвижимости сейчас послабее, чем в период карантина и самоизоляции, когда документы сыпались как из рога изобилия. Но все-таки появляются законодательные новинки, которые будоражат умы игроков рынка.

Утвержденные постановлением правительства правила ведения и предоставления доступа к информационной системе обеспечения градостроительной деятельности РФ; вынесенный на обсуждение общественного

совета при Минстрое законопроект о едином госзаказчике (будущий закон предусматривает создание единого государственного заказчика в сфере архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капремонта, а также выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия, финансируемых за счет бюджетных средств, и последнее предложение сразу вызвало бурную негативную реакцию со стороны архитекторов и реставраторов); внесенный в Госдуму законопроект о сокращении сроков согласований в строительстве (разработчики законопроекта отмечают, что предлагаемые сокращения сроков градостроительных процедур составят максимально до 50 рабочих дней) — это еще не все, что появилось только за последнюю неделю.

Но в центре внимания, конечно, два документа, подписанных **Михаилом Мишустиним**.

Первое распоряжение касается обязательств региональных властей в отношении обманутых дольщиков. Теперь региональные власти будут отчитываться о решении проблем не только обманутых дольщиков, но и пострадавших пайщиков, купивших квартиры через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Кроме того, в соответствующей дорожной карте должны появиться сведения о нежилых помещениях, например о кладовках и машино-местах, которые приобрели граждане. В распоряжении также указано, что руководители регионов должны обновлять план-график один раз в квартал и размещать его в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте «Наш.дом.рф». Это поможет гражданам следить за актуальной информацией о ходе строительства проблемных домов.

Второй документ — постановление, вносящее изменения в правила субсидирования Фонда защиты прав дольщиков, который помогает в решении проблем участников долевого строительства. Фонд гарантирует таким гражданам завершение строительства жилья и получение квартиры или возврат вложенных денег при банкротстве застройщика. Расходы на эти цели финансируются из федерального бюджета, а правила предоставления субсидий регулирует правительство.

Как отмечается в сообщении на сайте кабмина, обновленная версия правил предусматривает, что с помощью господдержки фонд сможет не только завершать строительство жилья, но и полностью исполнять обязательства застройщика по договору, заключенному с дольщиком. Например, если гражданин купил квартиру, в которой предусматривалась отделка, фонд сможет выполнить эти работы за счет средств, выделенных государством. Или же если после ввода дома в эксплуатацию возникло расхождение в площади квартиры, фонд также сможет урегулировать этот вопрос с помощью федерального финансирования.

Кроме того, субсидии будут направляться на возмещение расходов фонда в связи с проведением процедуры банкротства проблемных застройщиков, уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, а также оплату услуг банка-агента, который выплачивает возмещения гражданам.

### **2.3. 05.10.2020 Строительная газета. Мишустин подписал обеспечивающие права дольщиков документы**

Премьер-министр России Михаил Мишустин подписал два документа, направленных на обеспечение прав обманутых дольщиков. Распоряжение и постановление правительства размещены на сайте ведомства.

Согласно распоряжению кабмина, региональные власти будут отчитываться о решении проблем не только обманутых дольщиков, но и пайщиков, купивших квартиры через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Делать это будет нужно ежеквартально через «дорожные карты» в ЕИСЖС.

Постановление правительства, в свою очередь, дало федеральному Фонду защиты дольщиков право не только завершать строительство жилья, но и полностью исполнять обязательства застройщика по договору с дольщиком. Например, фонд за счет федерального финансирования может сделать отделку в квартире, если это предусмотрено договором застройщика и дольщика.

В документе отмечается, что фонд также может урегулировать ситуацию, когда после ввода жилья в эксплуатацию возникло расхождение в площади квартиры. Все это защитит права граждан, купивших квартиру с отделкой, и поможет урегулировать конфликты при изменении площади жилья.

Как ранее писала «СГ», Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) предложило утвердить досудебное решение споров с дольщиками. В суд дольщик сможет обратиться только в том случае, если застройщик не устранил недостатки в срок. Данное предложение позволит сохранить баланс интересов дольщиков и застройщиков.

### **2.4. 08.10.2020 За-Строй.РФ. Депутат Госдумы продолжает настоятельно требовать отозвать законопроект о «всероссийской реновации»**

Председатель комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская считает необходимым отозвать проект закона о реновации жилого фонда в регионах Российской Федерации.

Как мы уже сообщали, в сентябре в Госдуму был внесён законопроект, разработанный членами Совета Федерации и депутатами, предусматривающий создание механизмов обновления городских территорий и расселения ветхого жилья по региональным или муниципальным программам. В частности, предлагаемые поправки в Жилищный и Гражданский кодексы Российской

Федерации предоставляют регионам право утверждать адресные программы сноса и реконструкции многоквартирных домов, а жильцам – право двумя третями голосов принимать решение о включении их жилья в такие программы.

Заместитель председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин заявил, что речь о всероссийской реновации пока не идёт, а окончательные параметры законопроекта станут понятны позже.

«Этот проект не имеет права на существование. Этот проект не защищает права граждан», – сказала госпожа Хованская на пресс-конференции в МИА «Россия сегодня». Галина Петровна сравнила внесение в Госдуму проекта о «всероссийской реновации» с «военной операцией».

## **2.5. 08.10.2020 Главгосэкспертиза России. Минстрой и Главгосэкспертиза России актуализируют Классификатор строительных ресурсов**

За текущий период 2020 года Минстроем России во взаимодействии с Главгосэкспертизой России четырехкратно обновлен Классификатор строительных ресурсов. На сегодняшний день Классификатор включает 126 901 единицу ресурсов, в том числе материалы — 106 617, оборудование — 18 222, машины и механизмы — 2 062 ресурса.

Внесенные за 2020 год изменения в редакцию Классификатора были утверждены соответствующими приказами Минстроя от 30 марта № 177/пр, от 18 июня. № 329/пр, от 14 августа № 438/пр, от 17 сентября № 526/пр.

Напомним, что для удобства использования данных для специалистов в области сметного нормирования и ценообразования Классификатор строительных ресурсов включает в себя несколько разделов — книг, составленных с учетом кодификации ресурсов, специализированных видов работ, а также с учетом Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности ОКПД 2. Основные изменения, внесенные в Классификатор строительных ресурсов за последний год, коснулись, в частности, следующих разделов:

- Книга 01. «Материалы для строительных и дорожных работ», книги 05. «Изделия из бетона, цемента и гипса»;
- Книга 07. «Металлоконструкции строительные и их части из черных металлов»;
- Книга 08. «Изделия металлические, металлопрокат, канаты»;
- Книга 11. «Изделия и конструкции из дерева и пластмассовых профилей»;
- Книга 09. «Металлоконструкции строительные и их части из алюминия и алюминиевых сплавов»;

- Книга 12. «Материалы и изделия кровельные рулонные, гидроизоляционные и теплоизоляционные, звукоизоляционные, черепица, водосточные системы»;
- Книга 14. «Материалы лакокрасочные, антикоррозийные, защитные и аналогичные покрытия, клеи»;
- Книга 18. «Материалы и изделия для систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения»;
- Книга 20. «Материалы монтажные и электроустановочные, изделия и конструкции»;
- Книга 23. «Трубы и трубопроводы, фасонные и соединительные части, фитинги металлические»;
- Книга 25. «Материалы для строительства железных дорог»;
- Книга 61. «Оборудование и устройства электронные связи, радиовещания, телевидения, охранно-пожарная сигнализация»;
- Книга 62. «Оборудование, устройства и аппаратура электрические»;
- Книга 77. «Оборудование для строительства железных дорог»;
- Книга 91. «Машины и механизмы».

«На текущий момент в Классификатор включено более 5000 новых востребованных на рынке строительной отрасли позиций, более 1000 позиций изменены в части унификации наименований и около 300 позиций исключены из него» — отметил заместитель начальника Управления мониторинга цен строительных ресурсов и методологии развития информационных систем в ценообразовании Главгосэкспертизы России **Антон Сарычев**.

## **2.6. 08.10.2020 За-Строй.РФ. Методика, которую ждали 16 лет.**

Нормативно-технический документ был неоднозначно воспринят сметным сообществом и, скорее всего, будет подвергнут корректировкам

Межрегиональная общественная организация «Союз инженеров-сметчиков» анонсировала вебинар, посвящённый новой Методике определения сметной стоимости строительства, утверждённой в конце сентября этого года. Мероприятие должно пройти через неделю – 21 октября, и руководитель Союза Павел Горячкин приглашает коллег к диалогу. Тем более, что тема-то важная – в новой методике, как уверяют разработчики, обобщено большинство изменений законодательства и экономики, которые произошли за последние 16 лет.

Не далее, как 23 сентября Минюст России зарегистрировал приказ Минстроя России от 4 августа 2020 года № 421/пр, который утверждает Методику определения сметной стоимости строительства. Все специалисты по ценообразованию в строительстве давно ждали этот документ, потому что на протяжении 16-ти лет действовала старая Методика определения сметной

стоимости строительства, принятая Госстроем России ещё в 2004 году. За последнее пятилетие был разработан десяток проектов и вариантов новой Методики, потому что за это время очень серьёзно поменялось и градостроительное, и закупочное законодательство, появились новые нормативно-технические документы.

Кроме того, с 2016 года Минстрой России усилил работу по реформе ценообразования в строительстве, родилась ФГИС ЦС, вышло несколько обновлений федеральной сметно-нормативной базы, появились новые методики. Во главу угла главное строительное ведомство по-прежнему ставит переход на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве к 2022 году. И Методика призвана стать одним из системных документов, определяющим основные правила составления сметной документации на этапе архитектурно-строительного проектирования. Добавили в итоговый текст и вопросы сноса объектов капитального строительства, а также работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), чего в предыдущем документе не было.

Однако привыкшие с осторожностью относиться к различным реформам и инновациям инженеры воспринимают Методику настороженно, пытаются определить, какие она содержит плюсы и минусы. Как отмечает Павел Владимирович, нормативно-технический документ был неоднозначно воспринят сметным сообществом и, скорее всего, будет подвергнут корректировкам.

Больше всего сметчиков беспокоят два момента. Во-первых, это раздел, связанный с конъюнктурным анализом цен на строительные ресурсы, а, во-вторых, новые формы сметной документации.

По мнению господина Горячкина, при прочтении Методики становится не ясно, кто именно должен проводить анализ цен на строительные ресурсы, и каким образом будет выстроена эта работа. Одним из «подозреваемых» выступает ФГИС ЦС. Минстрой может попробовать таким образом наполнить данными этот полусырой ресурс, который, вроде бы, призван, в том числе, заниматься и мониторингом цен на ресурсы. Также вызывает недоумение, что в отдельных случаях Методика предполагает предоставление информации вплоть до бухгалтерских документов, а ещё предлагается указывать данные вплоть до ИНН, выкладывать сканы и ссылки на интернет-ресурсы производителя.

При этом сейчас производители строительных материалов из соображений конкуренции стараются не публиковать прайс-листы и предпочитают работать с покупателями в индивидуальном порядке. В общем-то, исходя не из объективных требований рынка, а из собственных соображений – с кого сколько можно взять. Это, безусловно, затрудняет работу и строительных компаний, и проектных институтов. Однако заставить производителей «раскрыть все карты»



законодательно вряд ли удастся. По крайней мере, предложенная Методика не содержит таких механизмов.

Второй, вопрос, как уже упоминалось, связан с изменениями в формах сметной документации. Они кардинальным образом отличаются от того, что было в предыдущем документе. Здесь теперь совсем другие наименования граф, и это не соотносится с нынешними формами актов выполненных работ (КС-2). Здесь сметное сообщество также ждёт много неразберихи и проблем.

Также разработчики в Методику внесли новации в части банковских гарантий, страхования, возможности учёта затрат по профилактике новой коронавирусной инфекции. Однако непонятно, когда нужно учитывать эти затраты, а когда нет. И более того, под них не предусмотрено никакой методики расчёта, поэтому все остаётся на усмотрение заказчика. И наоборот, в начале 2020 года вице-премьер Марат Хуснуллин давал поручение, чтобы вернуть премию за ввод объекта в эксплуатацию, но в новой Методике данная строка отсутствует, и затрат на это не предусмотрено.

В общем, коллегам-сметчикам будет что обсудить. В качестве докладчиков на вебинаре заявлены сам президент «Союза инженеров-сметчиков» Павел Горячкин, а также вице-президент Союза, главный редактор всероссийского журнала «Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве» Александр Штоколов. Общее время проведения оценивается в 4 часа. Зарегистрироваться и узнать подробности можно на официальном сайте Союза.

Остаётся добавить, что, к сожалению, обсуждение Методики определения сметной стоимости строительства пока осталось без внимания со стороны департамента ценообразования НОСТРОЙ, который впервые появился в этом году и уже получил стабильное финансирование из сметы Национального объединения. Впрочем, возможно, у ностроевцев своё видение того, какие вопросы важны, а какие нет для российского сметного сообщества.

### 3. ПРАВИТЕЛЬСТВО

#### 3.1. 06.102020 ТАСС. Кабмин предложил меры по ускоренному строительству в рамках нацпроектов

Правительство России планирует обеспечить опережающее строительство объектов в рамках национальных проектов, следует из общенационального плана действий по восстановлению экономики, который имеется в распоряжении ТАСС.

"Обеспечение приоритетного финансирования государственных капитальных вложений, направленных на реализацию национальных проектов и программ", — говорится в документе.

Ответственными исполнителями за реализацию меры назначены Минфин и Минэкономразвития РФ. Кроме того, предполагается, что координационный орган правительства РФ или его президиум сможет использовать и перераспределять бюджетные средства, выделенные на финансирование капитальных вложений, для опережающего завершения таких проектов. Помимо этого, Минстрой и Минфин должны создать механизм использования кредитования подрядчиков для досрочного выполнения госконтрактов.

Также в нацплане упоминается создание системы единых госзаказчиков в сфере строительства за бюджетные средства. Так, Минстрой России разработал законопроект о создании единого государственного заказчика в строительстве в форме публично-правовой компании. Согласно документу, единый государственный заказчик будет заниматься архитектурно-строительным проектированием, строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства, сохранением объектов культурного наследия.

Ранее министр строительства и ЖКХ **Владимир Якушев** сообщал, что **объем вложений в строительство объектов по всем нацпроектам составит около 7 трлн рублей**. По его словам, расходование средства на возведение различных сооружений в рамках нацпроектов осложняется системной проблемой ценообразования в строительстве в части составления смет. Так, за последние несколько лет себестоимость строительства выросла на 28-30%, при этом сметные цены на строительные работы для госзаказа увеличились всего на 16% — по 4% в год.

### **3.2. 09.10.2020 АСН-Инфо. Марат Хуснуллин: ее нужно бояться амбициозных задач**

Вице-премьер Марат Хуснуллин провел заседание президиума Правительственной комиссии по региональному развитию.

В заседании приняли участие Министр транспорта Евгений Дитрих, представители Министерства строительства и ЖКХ, Министерства финансов, Министерства внутренних дел и главы регионов. Заседание прошло в режиме селекторной связи.

Открывая совещание, Марат Хуснуллин напомнил, что на последнем заседании президиума Госсовета Президент России Владимир Путин отметил важность жилищного строительства для развития страны и подчеркнул, что не менее 5 миллионов семей ежегодно должны улучшать свои жилищные условия, а показатель объёма строительства жилья должен составлять до 120 млн кв. м в год.

«Не нужно бояться амбициозных задач. Они сложны, но выполнимы. Для этого необходима большая системная работа. Чтобы обеспечить условия для достижения показателей, Правительство примет дополнительные меры по нормативному регулированию — как в отрасли дорожного строительства, так и в сфере строительства в целом», — подчеркнул вице-премьер.

Марат Хуснуллин напомнил участникам заседания о действующих мерах по поддержке и развитию строительной отрасли. Это компенсация государством процентной ставки для компаний-подрядчиков, которые возьмут кредит в банках под государственный контракт на строительство в текущем году (при условии доведения лимитов в будущем году). Такая мера поддержки действует как в сфере строительства гражданских объектов, так и для дорожного строительства.

Кроме того, Правительство заканчивает проработку вопроса о выпуске инфраструктурных облигаций в транспортном и жилищном строительстве. Планируется, что этот новый механизм поддержки строительной сферы будет разработан до конца 2020 года.

### **3.3. 09.10.2020 РИА Новости. Мишустин поручил проработать строительство сельских дорог к соцобъектам**

Премьер-министр России Михаил Мишустин поручил проработать увеличение финансирования на строительство сельских дорог к социальным объектам, соответствующий перечень поручений по итогам форума "Дни лидеров муниципального управления" опубликован на сайте кабмина.

"Минсельхозу России (Д.Н.Патрушеву), Минфину России (А.Г.Силуанову), Минтрансу России (Е.И.Дитриху), Росавтодору (А.А.Костюку) проработать вопрос об увеличении финансирования из федерального бюджета мероприятий по строительству (реконструкции), капитальному ремонту и ремонту автомобильных дорог общего пользования, ведущих от сети автомобильных дорог общего пользования к объектам, расположенным (планируемым к созданию) в сельских населённых пунктах, в рамках государственной программы РФ "Комплексное развитие сельских территорий" и представить в правительство РФ согласованные предложения", - говорится в сообщении.

Срок исполнения поручения - **до 28 октября.**

## **4. МИНСТРОЙ**

### **4.1. 06.10.2020 RT на русском. Якушев рассказал о нацпроекте «Жильё и городская среда»**

Глава Минстроя Владимир Якушев рассказал о национальном проекте «Жильё и городская среда».

«В связи с тем, что в июле президент своим указом продлил горизонт планирования до 2030 года, в нацпроекте появляются дополнительные мероприятия. Они раньше тоже присутствовали, но, может быть, не были так подробно «расшиты» в документах», — заявил он в беседе с «Российской газетой».

По его словам, большое внимание строительству уделено в дорожной карте «Трансформация делового климата».

Как отметил Якушев, планируется уменьшить количество процедур и время их прохождения, перевести услуги в электронный вид.

«Много вопросов связано с выделением земли. Это также тормозит строительство. Поэтому нашло отражение в документах, которые мы готовим. Естественно, упрощая процедуры, мы ни в коем случае не должны забывать о безопасности строительства», — добавил он.

#### **4.2. 06.10.2020 Новости НОСТРОЙ. Минстрой России считает введение строительных норм преждевременным**

Соответствующее обращение Статс-секретаря – Заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации **Татьяны Костаревой** направлено в Правительство РФ.

Законопроект о внесении изменений в Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, направленный на введение в действие строительных норм обязательного применения, широко обсуждался профессиональным сообществом в течение полугода.

НОСТРОЙ неоднократно открыто высказывал позицию о нецелесообразности введения нового вида документов в строительстве, ломающего всю действующую структуру нормативного регулирования.

В июне – июле 2020 года в ходе ряда совещаний с разработчиками законопроекта с участием замминистра строительства **Дмитрия Волкова** члены Технического Совета НОСТРОЙ четко и аргументированно высказывали предложения по законопроекту и, кроме того, представили в Минстрой России альтернативную структуру нормативно-технических документов в строительстве.

На последнем совещании в июле 2020 года **Дмитрий Волков** подчеркнул, что Минстрой России заинтересован в получении объективной позиции профессионального сообщества для принятия решения о продолжении работы над законопроектом.

Позиция НОСТРОЙ услышана, и Минстрой России предлагает Правительству РФ исключить разработку изменений к Техническому регламенту из плана законопроектной деятельности на 2020 год.

#### 4.3. 07.10.2020 АНСБ. Поворот всех вдруг: Минстрой просит Правительство России не вводить строительные нормы

Минстрой России, последние годы активно продавливающий изменения в законодательство о техническом регулировании и введение строительных норм, резко изменил свою позицию и теперь просит правительство России эти нормы не вводить.

Соответствующее обращение статс-секретаря – Заместителя Министра строительства и ЖКХ **Татьяны Костаревой** содержится в письме, направленном в Правительство России. Новость об этом разместило на своем сайте Национальное объединение строителей.

Как отмечается в публикации, **НОСТРОЙ** неоднократно открыто высказывал позицию о нецелесообразности введения нового вида документов в строительстве, ломающего всю действующую структуру нормативного регулирования.

В июне – июле 2020 года в ходе ряда совещаний с разработчиками законопроекта с участием замминистра строительства **Дмитрия Волкова** члены Технического Совета **НОСТРОЙ** четко и аргументированно высказывали предложения по законопроекту и, кроме того, представили в Минстрой России альтернативную структуру нормативно-технических документов в строительстве. На последнем совещании в июле 2020 года **Дмитрий Волков** подчеркнул, что Минстрой России заинтересован в получении объективной позиции профессионального сообщества для принятия решения о продолжении работы над законопроектом.

Против введения нового документа технического регулирования – строительных норм – неоднократно высказывался и Российский Союз промышленников и предпринимателей во главе с **Александром Шохиным**

Неоднократно против данного законопроекта высказывались вице-президент **РСС Анвар Шамузафаров**, председатель **ТК 400 Лариса Барина** и другие ведущие эксперты в области технического регулирования строительной отрасли, Однако до последнего времени Минстрой России упорно настаивал на своей позиции.

Но теперь позиция и **НОСТРОЯ**, и **РСПП** услышана, и Минстрой России предлагает Правительству РФ исключить разработку изменений к Техническому регламенту из плана законопроектной деятельности на 2020 год. Основание такой резкой смены курса – выход постановления правительства России №985, который утвердил новый перечень сводов правил и их частей, обязательных к применению. Это заложило, по мнению **Т.Костаревой**, хорошую основу для дальнейшего развития системы технического регулирования в строительстве. В этой связи замена обязательных требований строительными нормами не принесет

существенных изменений в техническом регулировании, но может повлечь за собой серьезные риски для строительного бизнеса.

Предлагая исключить разработку изменений к ТР «О безопасности зданий и сооружений» из законопроектной работы на 2020 год (а, по всей видимости, и на все остальные годы), Минстрой России тем самым «убивает двух зайцев»: снимает крайне негативную позицию по этому законопроекту ряда министерств, крупных госкорпораций и общественных объединений и «закрывает» поручение, данное ему президентом России еще в 2016 году. Хотя еще в 2016 году ведущие эксперты настаивали на бессмысленности введения строительных норм как нового документа технического регулирования, но тогда их позиция осталась без внимания Минстроя России.

#### **4.4. 07.10.2020 Минстрой НОВОСТИ. Ставка на стройку: Глава Минстроя Владимир Якушев – о процентах по ипотеке, обманутых дольщиках, «Жилье и городской среде»**

На вопросы о перспективах ипотеки и решении проблем обманутых дольщиков на «Деловом завтраке» в «Российской газете» ответил министр строительства и ЖКХ Владимир Якушев.

Совсем скоро истекает срок действия программы ипотеки с господдержкой. Будет ли все-таки она продлена и на каких условиях?

Владимир Якушев: Дискуссия по этому поводу идет. Она не завершена. Мы продолжаем консультации с министерством финансов и с Центральным банком. Договоренность была следующая: программа работает до ноября. 1 ноября мы оцениваем, что мы получили, какое количество кредитов выдано, насколько мы простимулировали рынок. И самое главное - какую оценку сами граждане дают этой программе. И после этого на площадке правительства будет дальнейшее обсуждение программы с выработанными предложениями.

Если программу не продлят, то ставка вернется к 9%, как было до этого?

Владимир Якушев: По нашей оценке, если программа не будет продлена, то мы будем где-то в районе 8% работать. Ипотека зависит не только от господдержки - очень сильно влияют реальные доходы граждан, макроэкономическая ситуация. Если мы будем двигаться по тому сценарию, который сегодня, то это будет где-то в районе 8-8,2% годовых.

Если программа ипотеки с господдержкой не будет продлена, ставки поднимутся до 8-8,2% годовых

Не опасаетесь ли вы, что из-за стимулирования спроса с помощью льготной ипотеки и при падении количества новых проектов будет так называемый перегрев рынка? Не ждете ли в дальнейшем кризиса на рынке новостроек?

Владимир Якушев: Кризиса мы точно не боимся. Набор инструментов, которые присутствуют в федеральном проекте «Жилье», должен простимулировать и спрос, и предложение. Причем предложение должно быть достаточным и в многоквартирных домах, и в индивидуальном жилищном строительстве, в период пандемии сильно подрос спрос на загородную недвижимость

Сегодня в стройке находится порядка 100 млн квадратных метров жилья. За август-сентябрь мы видим, что количество вновь начатых проектов растет по сравнению с предыдущим периодом.

Нам поступил шквал звонков от обманутых дольщиков. Жилые комплексы «Купавино», «Малая Истра», «Царицыно-2», «Белые росы», «Березовая роща», «Булатниково», «Ваниль»... Вроде бы работают уже механизмы выплаты компенсаций, достраиваются дома. Но многие жалуются, что по их домам никак не примут решение, и это тянется годами. Почему так происходит?

Владимир Якушев: Фонд защиты прав дольщиков над этим работает.

На достройку домов, выплаты компенсаций выделяются средства из федерального бюджета. Там непростые процедуры - и все документы должны быть правильно оформлены, и с законодательством о банкротстве это связано. Практически в каждом регионе есть своя программа, по которой решаются проблемы дольщиков. И решаются достаточно успешно.

Но решить одномоментно этот вопрос очень сложно. Речь идет о 18 миллионах квадратных метров жилья, требуются немалые деньги. Но работа в этом направлении не останавливается. За два последних месяца приняты решения по 30 домам в 13 субъектах РФ. Фонд дольщиков завершает работы и по объектам СУ-155.

Благодаря реформе долевого строительства количество домов, которые достраиваются по старым правилам, с привлечением денег граждан напрямую, уменьшается. Снижаются и риски. В этом суть реформы - чтобы обманутые дольщики больше не появлялись.

Вопрос от партнера «РГ», портала «Город Че» (г. Череповец, Вологодская область). Сейчас по программе «Комфортная городская среда» проводится ремонт дворов. Но если двор окружен, например, четырьмя домами, а подать заявку и документы для ремонта сумели жители только одного дома, то ремонтируется лишь четвертая часть двора. Можно ли как-то комплексно подходить к вопросу и ремонтировать весь двор?

Владимир Якушев: Мы с самого начала говорили только о комплексном проведении ремонтов. Если несколько домов, а двор общий, то ремонтировать одну четвертую двора - это, мягко говоря, неэффективно. Спасибо за сигнал, мы с обратим на эту ситуацию особое внимание.

Ключевой вопрос, что меняется в нацпроекте «Жилье и городская среда»?

Владимир Якушев: на прошлой неделе на расширенном президиуме Госсовета Президент поставил достаточно серьезные задачи перед всеми отраслями экономики. У нас появилась уникальная возможность отформатировать свои программные документы. Сейчас согласовываем их с другими федеральными органами исполнительной власти. И **30 октября** мы должны доложить президенту, что все новые федеральные проекты и их паспорта готовы.

В связи с тем, что в июле президент своим указом продлил горизонт планирования до 2030 года, в нацпроекте появляются дополнительные мероприятия. Они раньше тоже присутствовали, но, может быть, не были так подробно «расшиты» в документах. Большое внимание строительству уделено в дорожной карте «Трансформация делового климата». Мы планируем уменьшить количество процедур и время их прохождения, перевести услуги в электронный вид. Много вопросов связано с выделением земли. Это также тормозит строительство. Поэтому нашло отражение в документах, которые мы готовим. Естественно, упрощая процедуры, мы ни в коем случае не должны забывать о безопасности строительства.

#### **4.5. 07.10.2020 ИА Regnum. Минстрой рассчитал новые цены жилья в ДФО — в Приморье самое дорогое**

Минстрой РФ утвердил 29 сентября показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади на IV квартал, передаёт корреспондент ИА REGNUM со ссылкой на официальный портал ведомства. Рост цен на жильё в регионах Дальнего Востока составил 35% за шесть месяцев.

Читайте также: Хуснуллин раскрыл планы по строительству жилья в РФ до 2030 года

За три месяца подешевели квартиры (квадратный метр) лишь в Якутии. В третьем квартале средняя рыночная стоимость была 83 191 рубль, в четвёртом квартале установлена в 83 085 рублей.

Самые дорогие «квадраты» в Приморье (88 133 рубля) и на Сахалине (85 945 рублей).

В целом рост цен в регионах Дальнего Востока фиксируется от четырёх до семи тысяч рублей за квадратный метр с начала года.

Утверждённые Минстроем цены выглядят так: Хабаровский край — 79 621 руб., Якутия — 83 085 руб., Камчатка — 82 310, Приморье — 88 133, Сахалин — 85 945, Приамурье — 74 764, Колыма — 82 310, Еврейская автономная область — 82 310, Чукотка — 82 310, Бурятия — 82 310, Забайкалье — 82 310 руб.



«Утверждённые Минстроем РФ нормативы и показатели используются при расчёте социальных выплат из федерального бюджета на приобретение жилья», — напомнили в ведомстве.

При этом реальные цены на квартиры в крупных городах Дальнего Востока намного превышают принятые нормативы.

Как сообщало ИА REGNUM, в России в ближайшие десять лет планируется построить свыше 1 млрд квадратных метров жилья, сообщил заместитель председателя правительства РФ Марат Хуснуллин.

#### **4.6. 07.10.2020 Российская Газета. Подорожание квартир на Дальнем Востоке доходит до 35% за полгода.**

За прошедшие три месяца стоимость метра, по данным Минстроя, упала только в одном регионе — в Якутии. Если в III квартале он оценивался в 83191 рубль, то теперь — в 83085 рублей. При этом во всех остальных дальневосточных регионах жилье существенно подорожало. Рекордсменом квартала стала Сахалинская область, где средние цены подскочили сразу на 7366 рублей — с 78 579 до 85945 рублей за метр.

В Приморском крае и Амурской области цены поднялись примерно на 6 тысяч рублей. На Камчатке, Чукотке, в Магаданской области, Еврейской автономной области, в Бурятии и Забайкалье выросли примерно на 4 тысячи рублей.

В прошлом квартале самые существенные колебания цен также были зафиксированы на Дальнем Востоке. Уже тогда жилье в Приморском крае, по данным Минстроя, подорожало на 26%. Если во II квартале нынешнего года официальная стоимость метра здесь составляла 65 149 рублей, то сейчас — уже 88 133 рубля. В Магаданской области, Еврейской автономной области и на Чукотке «квадрат», стоивший весной 67 820 рублей, теперь оценивается в 82 310 руб.

В остальных регионах лидером по повышению цен стала Москва — квадратный метр в столице подорожал более, чем на 5 тысяч рублей — со 110087 до 115151 рубля (при этом цены в Подмосковье не изменились). Это по-прежнему самое дорогое жилье в стране. Существенно выросли цены в Санкт-Петербурге, Севастополе, Архангельской области и Ямало-Ненецком автономном округе (примерно на 3 тысячи).

Звание региона с самым дешевым жильем теперь носит не Брянская область, как было в прошлом квартале, а Кабардино-Балкария, где метр оценивается в 31128 рублей.

При этом норматив стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в целом по России остался прежним — 48 634 рубля, так как его пересматривают лишь раз в полгода.

Утверждаемые Минстроем нормативы и показатели используются при расчете социальных выплат из федерального бюджета на приобретение жилья.

#### **4.7. 08.10.2020 Строительная газета. Вторая волна пандемии не остановит стройки в стране – Стасишин**

Во время второй волны пандемии новой коронавирусной инфекции стройки в России останавливаться не будут. Об этом заявил замминистра строительства и ЖКХ России Никита Стасишин на заседании Комитета Европейской экономической комиссии ООН по городскому развитию, жилищной политике и землепользованию.

По словам замминистра, весной из-за угрозы распространения коронавируса в стране были введены ограничения на стройплощадках, из-за которых стройки в Москве и Подмосковье пришлось поставить на паузу. «Это оказало влияние на выполнение поставленных на год задач по вводу жилья», - отметил он.

Как рассказал Никита Стасишин, во второй раз этого точно не будет, так как в ведомстве разработали ряд мер безопасности на строительных площадках, которые будут применены в случае второй волны.

Также среди вопросов повестки заседания профильной комиссии ЕЭК ООН были обеспечение доступности жилья для граждан, влияние пандемии COVID-19 на сферы жилищного строительства и городского развития, роль федеральных и региональных властей для обеспечения многоуровневых эффективных решений в жилищном секторе.

Как ранее сообщала «СГ», пандемия нанесла удар не только по сфере строительства. В России в случае повторения весеннего сценария из-за пандемии новой коронавирусной инфекции могут обанкротиться до 50% предприятий малого и среднего бизнеса. Хуже всего себя будут чувствовать фитнес-клубы: не пережить вторую волну COVID-19 могут 70%.

#### **4.8. 08.10.2020 Вечерняя Москва. Замглавы Минстроя РФ вошел в Комитет ООН по городскому развитию и жилью**

Заместитель главы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Никита Стасишин стал членом Комитета Европейской экономической комиссии ООН по городскому развитию, жилищной политике и землепользованию (ЕЭК) от России. Об этом сообщили в пресс-службе российского Минстроя в четверг, 8 октября.

Отмечается, что РФ попадает в повестку ЕЭК ООН в области устойчивого развития на временной промежуток до 2030 года. По словам самого Стасишина, Россия принимает активное участие в работе комитета и разработке документов и в межсессионный период.

Отмечается, что ряд разработанных в стране финансовых и юридически механизмов имеют цель повысить качество жилищно-коммунальных услуг, а также сформировать комфортную городскую среду. Данные разработки будут использоваться, в том числе, в рамках регионального сотрудничества и обмена опытом со странами-членами ЕЭК ООН.

#### **4.9. 08.10.2020 Минстрой НОВОСТИ. Владимир Якушев: по счетам эскроу в России строится 41,5 миллионов квадратных метров жилья**

На сегодняшний день из 98,6 млн кв. м жилья по счетам эскроу строится 41,5 млн кв. м. Об этом заявил глава Минстроя России **Владимир Якушев** 8 октября на мероприятии, посвященном первому выпуску участников образовательной программы «Проект.Ф». В мероприятии принял участие генеральный директор ДОМ.РФ **Виталий Мутко**.

«Реформа долевого строительства кардинально поменяла схему финансирования строительных проектов. Сейчас привлечение проектного финансирования с использованием счетов эскроу в стране строится уже 41,5 млн кв. м жилья, а всего в стройке сегодня 98,6 млн кв. м, что практически приближает нас к 50%» - рассказал Владимир Якушев.

Министр поздравил выпускников с окончанием обучения, отметив, что эта образовательная программа открывает очень серьезные возможности для молодых людей, кто прошел это обучение. Первые молодые специалисты проектного финансирования – это те люди, которые в дальнейшем будут содействовать в выполнении задач, поставленных Президентом Российской Федерации по реализации национального проекта «Жилье и городская среда».

Владимир Якушев и Виталий Мутко пожелали выпускникам успехов в дальнейшей работе и в решении важных задач, которые сегодня стоят перед строительной отраслью.

«Я рад, что вы успешно прошли программу обучения. Знаю, это было непросто. Но сегодня вы можете влиять на совершенствование процессов в финансовом и строительных секторах, становиться лидерами этих процессов, в том числе в регионах. А те знания и навыки, которые вы получили за время обучения, позволят качественно выполнять задачи на благо граждан Российской Федерации. Многие из вас вернутся в свои родные города, кто-то переедет в новый для себя регион, но ваша общая задача – совершенствовать отрасль жилищного строительства», – подчеркнул Виталий Мутко.

*Проект.Ф* – всероссийская программа развития для специалистов в новой сфере – проектном финансировании. Среди выпускников представители 11 городов: Владивостока, Казани, Краснодара, Нижнего Новгорода, Москвы, Ростова-на-Дону, Новосибирска, Перми, Самары, Санкт-Петербурга, Уфы. Программа стартовала в мае, в ходе федеральной маркетинговой кампании о программе узнали более одного миллиона кандидатов со всей страны, а заинтересовались – больше 20 тыс. человек. Конкурс на участие в программе составил 64 человека на место. Первый выпуск составил 38 человек.

## 5. САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

### 5.1. 07.10.2020 НОСТРОЙ Новости. **Антон Мороз: «Чтобы достичь показателей нацпроекта, объем текущего жилищного строительства должен составлять 170 млн кв. м»**

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз подготовил доклад на тему «Жилищное строительство в постпандемийный период» для конференции «Массовое жилищное строительство: закон и рынок». Мероприятие прошло в рамках Жилищного конгресса в Санкт-Петербурге 7 октября.

Как отметил в докладе Антон Мороз, в 2020 году строительная отрасль оказалась в сложных условиях ограничительных мер в связи с пандемией. Негативное влияние оказали снижение доходов населения, рост безработицы, срыв технологических процессов строительства, обусловленных, в том числе, ограничением свободного передвижения транспорта внутри и между регионами, задержками поставки строительных материалов, нехваткой рабочей силы из стран ближнего зарубежья, а также сказались ограничение работы снабженческих и разгрузочных организаций, работ по утилизации строительных отходов, режим самоизоляции и ограничения в работе МФЦ.

Для мониторинга ситуации НОСТРОЙ создал Ситуационный центр, на площадке которого были выработаны предложения строительного сообщества о необходимости принятия тех или иных мер поддержки отрасли. В результате 41 предложение НОСТРОЙ было учтено в нормативных правовых актах, принятых во втором квартале 2020 года в рамках антикризисных мер.

Однако, как отметил Антон Мороз, не все меры поддержки используются эффективно из-за несовершенства правового регулирования и отсутствия методических документов. Также учтены не все предложения, касающиеся поддержки малых и средних предприятий.

В связи с этим НОСТРОЙ предлагает дополнительные антикризисные меры. Среди них:

- продление программы займов членам СРО из средств компенсационных фондов до конца 2021 года;
- расширение участия застройщиков в программе субсидирования, предусмотренной постановлением Правительства РФ от 30.04.2020 № 629, и ее продление;
- продление моратория на применение неустойки и других финансовых санкций, установленный постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 № 423;
- упрощение процедуры предоставления мер поддержки системообразующим организациям;
- разработка методических документов по реализации положений 98-ФЗ, предусматривающих возможность изменения срока исполнения и цены госконтракта;
- установка обязательного срока приемки и оплаты выполненных работ по госконтрактам не более 10 дней и другие меры.

Переходя к показателям нацпроекта «Жилье и городская среда», Антон Мороз отметил, что беспрецедентные меры поддержки ипотечного кредитования уже сегодня позволили перевыполнить план 2020 года. По количеству заключенных ДДУ, показатели первого полугодия 2020 года на 33% меньше показателей за аналогичный период прошлого года. Однако это связано, по большей части, с техническими моментами, с регистрацией ДДУ в Росреестре.

Несмотря на позитивные показатели ипотечного кредитования, объем ввода жилья снижается в целом по стране (за исключением Санкт-Петербурга).

«Чтобы достичь показателей нацпроекта, даже если они будут растянуты по времени до 2030 года, необходимо, чтобы объемы текущего строительства составляли как минимум 170 млн кв. метров, ибо сейчас это всего 98 млн кв. метров по стране в целом», – комментирует в докладе Антон Мороз.

Также вице-президент НОСТРОЙ отметил, что переход жилищного строительства на проектное финансирование прошел достаточно комфортно и в запланированные сроки. Однако, чтобы вывести строительную отрасль на вектор устойчивого развития, необходимо обеспечить более активное заключение договоров целевого кредитования.

## **5.2. 09.10.2020 НОСТРОЙ Новости. Состоялось заседание Комитета по регламенту и саморегулированию НОСТРОЙ**

Заседание Комитета по регламенту и саморегулированию НОСТРОЙ под председательством Анатолия Хвоинского прошло 8 октября 2020 года. В мероприятии приняли участие директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Александр Мешалов, директор Правового департамента НОСТРОЙ Виктория Панарина, директор Департамента реестра

НОСТРОЙ Галина Бендрышева, директор Административно-организационного департамента НОСТРОЙ Валерий Ревинский и другие сотрудники исполнительной дирекции нацобъединения.

Первым вопросом члены Комитета рассмотрели обращение о нарушении Кодекса чести руководителя СРО, утвержденного Всероссийским съездом строительных СРО, и на основании результатов проведенной проверки приняли решение об отсутствии нарушения.

Следующим был рассмотрен вопрос о реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере строительства и ЖКХ, а также о работе проводимой заинтересованными сторонами в соответствии с утвержденной Правительством РФ «дорожной картой». О работе, которую в данном направлении проводит Национальное объединение строителей, рассказала референт Департамента нормативного и методического обеспечения Ольга Десятова.

Проведение административной реформы или реализации механизма «регуляторной гильотины» в России было объявлено в начале 2019 года. Фактически проработка массива нормативных актов началась осенью прошлого года. Рабочая группа, занимающая вопросами строительства и ЖКХ, рассмотрела более 100 проектов нормативных актов – это федеральные законы, акты Правительства, ведомственные акты. В рамках работы Комитета по регламенту и саморегулированию НОСТРОЙ планируется выработать дополнительные предложения, направленные на повышение уровня безопасности и устранение избыточной административной нагрузки на предпринимателей.

С докладом о практике ведения дел членов СРО в электронном виде выступила член Комитета по регламенту и саморегулированию НОСТРОЙ Александра Белоус. Она отметила, что в СРО сегодня внедряются Рекомендации по хранению дел в форме электронного документа, разработанные Комитетом и утвержденные Советом НОСТРОЙ. Применение личных кабинетов, электронный документооборот, хранение дел на электронных носителях позволяют снизить трудозатраты, упорядочить взаимодействие с членами СРО, а также достичь экономии за счет снижения архивных площадей. На заседании также было отмечено, что в настоящее время есть необходимость внесения поправок в градостроительное законодательство, устанавливающее определенные сроки хранения дел, а также документов в них. Например, нецелесообразно хранить бессрочно дела организаций, исключенных из единого государственного реестра юридических лиц.

Также на заседании Комитета было рассмотрено обращение Минстроя России о подготовке предложений в перечень случаев, когда формирование и ведение информационной модели в строительстве должны быть обязательным.

Членами Комитета принято решение о подготовке и направлении предложений в кратчайшие сроки.

## 6. БАНКИ, ИПОТЕКА

### 6.1. 07.10.2020 Единый реестр застройщиков. **Владимир Якушев: после окончания госпрограммы льготной ипотеки ставки составят порядка 8%.**

Об этом министр строительства и ЖКХ РФ заявил на деловом завтраке в «Российской газете». Фото: [www.rferl.org](http://www.rferl.org) «По нашей оценке, если программа не будет продлена, то мы будем где-то в районе 8% работать, — рассказал журналистам „РГ“ Владимир Якушев (на фото), добавив: — Ипотека зависит не только от господдержки — очень сильно влияют реальные доходы граждан, макроэкономическая ситуация. Если мы будем двигаться по тому сценарию, который сегодня, то это будет где-то в районе 8—8,2% годовых», — уточнил министр.

Напомним, что госпрограмма льготной ипотеки, предполагающая субсидирование процентных ставок, действующих в течение всего срока кредита (до 30 лет), до уровня 6,5% для кредитов на жилье в новостройках за счет федерального бюджета, была запущена по поручению Президента Владимира Путина в апреле текущего года как одна из мер поддержки строительной отрасли и населения в условиях кризиса. С помощью этой меры Правительство рассчитывает возвести порядка 13,5 млн кв. м жилья, что составляет порядка 13% от всей строящейся сегодня жилой недвижимости в РФ.

В конце сентября вице-премьер Марат Хуснуллин сообщал, что власти намерены продлить программу льготной ипотеки, поскольку она оказалась очень успешной. Окончательное решение будет принято ближе к ноябрю, уточнял чиновник. «До 1 ноября подведем информацию, соберем, что у нас получилось, какие это дало эффекты, и после этого примем, как мы дальше будем и на каких условиях работать по этой программе», — объяснил Хуснуллин.

«Дискуссия по этому поводу идет. Она не завершена, — подтвердил в интервью „Российской газете“ Владимир Якушев, проинформировав: — Мы продолжаем консультации с Министерством финансов и с Центральным Банком. Договоренность была следующая: программа работает до ноября. 1 ноября мы оцениваем, что мы получили, какое количество кредитов выдано, насколько мы простимулировали рынок. И самое главное — какую оценку сами граждане дают этой программе. И после этого на площадке правительства будет дальнейшее обсуждение программы с выработанными предложениями», — заключил глава Минстроя.

## **6.2. 07.10.2020 Строительная газета. Сбербанк снизил ставку по ипотеке с господдержкой**

Сбербанк снизил ставку по ипотеке с господдержкой до 0,1% годовых. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе банка, уточнив, что льготная ставка действует на покупку квартир в новостройках.

Льготная ставка 0,1% по семейной ипотеке действует в первый год кредита, затем ставка на весь срок кредитования составит 4,7% годовых. Семьи с детьми смогут взять кредит также по ставке 1% годовых. В таком случае льготная ставка будет действовать первые два года, затем составит 4,7%. На весь срок кредитования для таких заемщиков доступна ипотека по ставке 2,5% годовых.

По программе ипотеки с господдержкой ставка 0,1% годовых доступна в первый год кредита (на оставшийся срок — 6,1% годовых), 2,4% годовых в первые два года кредитования (на оставшийся срок — 6,1% годовых), 3,9% годовых на весь срок кредита.

Как отметил Николай Васев, вице-президент, директор дивизиона «ДомКлик» Сбербанка, на сегодня 90% кредитов банка на покупку квартир в новостройках выдается по программе ипотеки с господдержкой.

Ранее «СГ» сообщала, что ипотека на рынке новостроек практически не пользуется спросом в Чечне (10% ипотек выданы на покупку новостроек), Томской области (11%), Алтае и Тыве (12%) и Еврейской АО (13%). В данных регионах большая часть заемщиков выбрали уже готовые объекты на «вторичке».

## **6.3. 06.10.2020 Строительная газета. Банки и страховщики раскритиковали концепцию ЦБ по защите заемщиков**

Ассоциация банков России (АБР) и Всероссийский союз страховщиков (ВСС) направили в Центробанк доклад о взглядах рынка на будущее ипотечного страхования. Об этом пишет «Коммерсант», уточняя, что документ резко критикует концепцию самого ЦБ о перекладывании на банки затрат по страхованию рисков заемщиков.

По данным издания, представители бизнеса предлагают свой сценарий, по которому агентская комиссия банков освобождается от НДС, а граждане получают имущественный вычет по ипотечным расходам.

Согласно документу, предложенная в апреле 2020 года Центробанком концепция приведет к росту ставок по жилищным кредитам на 0,8–1,3 п. п., увеличит расходы финансовых организаций на изменение бизнес-процессов на десятки млрд рублей, а также вызовет схлопывание ипотечного страхования и сократит сборы НДС в бюджет на 4 млрд рублей.



*Справочно:*

*Концепция Банка России «о регулировании страхования, сопутствующего договору ипотеки» предполагает, что банк должен сам страховать риски заемщика. Концепция является результатом поручений президента России Владимира Путина о снижении стоимости ипотеки (пп. «а» п. 2 перечня поручений от 2 апреля 2020 года № Пр-612).*

#### **6.4. 08.10.2020 НОСТРОЙ Новости. Банк России: Две трети строительных компаний по итогам первого полугодия 2020 года оказались прибыльными**

Доля прибыльных строительных компаний в первом полугодии 2020 года составила 65%. Этот показатель практически не изменился по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Такие данные приводит Банк России.

При этом, выручка строительных компаний в первом полугодии 2020 года увеличилась на 1,9% к первому полугодью прошлого года, а их рентабельность возросла до 27,5%.

Таким образом, введение ограничительных мер из-за распространения коронавирусной инфекции в первом полугодии 2020 года не оказало существенного негативного влияния на финансовое положение строительных организаций, отмечается в аналитике Банка России.

#### **6.5. 08.10.2020 Строительная газета. Сбербанк запустил ипотеку под 0,1% для семей с детьми-инвалидами**

Сбербанк запустил программу льготного ипотечного кредитования под 0,1% для семей, где есть дети с инвалидностью. Об этом «Стройгазете» сообщили в пресс-службе финансовой организации, уточнив, что предложение распространяется на жилье в новостройках.

По данным пресс-службы, в рамках «семейной» ипотеки с господдержкой по программе субсидирования с застройщиками участникам предлагается взять займ по ставке 0,1% годовых в первый год кредита (на оставшийся срок — 4,7%), а также 1% годовых в первые два года (на оставшийся срок — 4,7% годовых) и 2,5% годовых на весь срок кредита.

В банке отметили, что стандартная ставка по программе господдержки для семей с детьми составляет 5% годовых, а при оформлении сделки в электронном виде — 4,7% годовых. Максимальная сумма кредита составляет 12 млн рублей млн при покупке жилья в Москве и Московской области, Петербурге и Ленобласти, в регионах - до 6 млн рублей.

Как рассказали в пресс-службе, программа действует до 31 декабря 2022 года. В случае установления инвалидности у ребенка после 31 декабря 2022 — до 31 декабря 2027 года.

Как ранее писала «СГ», частный город Доброград совместно со Сбербанком инициировали новую программу ипотеки, ставка по которой в первый год кредита составит 0,1% годовых.

## 7. РАЗНОЕ

### 7.1. 06.10.2020 РИА Новости. **Власти зафиксировали отток мигрантов из Москвы после пандемии**

Власти зафиксировали отток мигрантов из Москвы после пандемии и получают сигналы от бизнеса о дефиците трудовых ресурсов, заявил в интервью РИА Новости заммэра столицы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов.

"К сожалению, да. У нас большое количество мигрантов работало на стройках и в сфере ЖКХ. И мы уже получаем сигналы от бизнеса, от строительной отрасли в первую очередь, о дефиците трудовых ресурсов", - сказал Ефимов, отвечая на вопрос, наблюдается ли отток мигрантов после пандемии.

Он отметил, что связано это с закрытием границ. "И в некоторых случаях это приводит к смещению сроков по реализации тех или иных проектов. Но в целом ситуация достаточно стабильная. Количество людей, которые остались в стране и продолжают работать, достаточно для выполнения основных задач, связанных с уборкой города и выполнением основных проектов", - добавил заммэра.

Ефимов подчеркнул, что динамики преступлений, совершаемых мигрантами, в городе нет.

### 7.2. 05.10.2020 Реальное время. **Приговор главе «Стройкома»: «Обвинение не содержит обстоятельств хищения на 285 миллионов»**

Казанского строителя жилья для молодых семей признали виновным лишь в растрате 2 млн рублей из средств дольщиков ЖК «Яшьлек»

Под стражу в зале казанского суда сегодня взяли застройщика из провалившейся федеральной госпрограммы «Жилье для молодой семьи». Фаик Гараев получил 3 года колонии строгого режима за увод 2 млн рублей со строительства ЖК «Яшьлек» в Пестречинском районе на возведение фундамента для личного коттеджа. Эти действия суд квалифицировал как растрату, посчитав недоказанным обвинение в мошенничестве на все вложенные дольщиками 285 млн рублей. В приговоре дана оценка и действиям чиновников Минстроя Татарстана, передает с места журналист «Реального времени».

Из назначенных судом трех лет по факту 65-летний Фаик Гараев отсидел уже месяцев 10. Из них месяц — в СИЗО, после ареста в феврале 2019-

го и до смягчения Верховным судом Татарстана меры пресечения. Это время в случае наказания засчитывается 1:1 (день ареста за день колонии строгого режима). Еще 1 год и почти 7 месяцев экс-директор ООО «Стройком» провел под домашним арестом, что в переводе на строгий режим учитывают как 2:1.

К обвинительному приговору подсудимый был готов. На проходной Советского райсуда Казани он появился сегодня с двумя большими сумками и пакетом с личными вещами. Этот груз был подвергнут тщательному досмотру приставами, причем часть они сразу забраковали, как набор сменных бритвенных станков — сказали, с этим в СИЗО с этим не возьмут. В таре Гараева была не только одежда с обувью и средства гигиены, из сумки выглядывала нераспечатанная упаковка с губками для мытья посуды, три пачки печенья, кофе.

За досмотром подопечно наблюдал сотрудник уголовно-исполнительной инспекции, сопровождавший домашнего арестанта до суда. Из потерпевших дольщиков на финал процесса пришел лишь один. Причем, похоже не вполне посторонний для Гараева человек. Поскольку именно он забрал из зала суда те самые сумки, когда конвой отказался забирать осужденного вместе с ними.

Судя по реакции застройщика и его защитника, приговор они считают вполне справедливым. Были готовы и к более жесткому наказанию. Ведь представитель прокуратуры Советского района Михаил Вавилин в прениях настаивал на посадке сроком на 7 лет со штрафом в 700 тысяч рублей.

Искусственная победа «Стройкома» и реальные отказы в кредитах

Меньше часа понадобилось председательствующему судье Сергею Аптулину, чтобы огласить решение по непростому делу. За время судебного следствия количество потерпевших дольщиков сократилось со 145 по 128 человек, а размер установленного ущерба с 285 до 2 млн рублей!

Согласно приговору, в первоначальную сумму имущественного вреда сотрудники Следкома и БЭП МВД включили все деньги, которые дольщики в 2015-2016 годах вложили в свои будущие квартиры под Казанью в ЖК «Куюки». Ведь достроить их до конца «Стройком» так и не смог. По версии обвинения, этому помешало хищение средств через аффилированные компании «Аргамак» и «МайтекКазань», в которых были лишь номинальные руководители.

Судом установлено, что за стройку дешевых квартир (42 тысячи рублей за кв. м.) в Пестречинском районе Гараев и его «Стройком» взяли в рамках федеральной программы «Жилье для молодой семьи». Она предусматривала, что за каждый сданный метр жилья государство компенсирует застройщику 4 тысячи рублей. Как пояснял суду сам подсудимый, фактически в Минстрое Татарстана его «уговорили поучаствовать в этой программе, потому что желающих не было».

Вот только «Стройком» не отвечал одному из важных критериев отбора — не имел за плечами 10 тысяч возведенных квадратов. «По совету сотрудников Минстроя и конкурсной комиссии мы добавили в учредители ООО „Фарус“ (передали 1,96% доли — ред.), что позволило формально соблюсти требования конкурсной документации», процитировал судья показания подсудимого. А далее отметил, что и чиновники подтверждали эти слова.

"Таким образом, по мнению суда, победитель в конкурсе был создан во многом искусственно", — оценил результаты первого этапа федеральной программы в Татарстане председательствующий.

Далее в приговоре прозвучало, что застройщик получал необходимые разрешения, покупал и брал в аренду земли в Пестречинском районе — всего намеревался сдать 100 тысяч квадратных метров жилья, из них лишь 35-40 тысяч по федеральной программе. Когда понял — собственных средств и вложений дольщиков недостаточно — стал просить помощи. Из показаний Гараева: «4 дома были в высокой степени готовности, ООО „Стройком“ пыталось взять кредиты в коммерческих банках по совету Минстроя, но везде получало отказы».

В ноябре 2016-го Минстрой РФ лишил застройщиков обещанных компенсаций за строительство сетей. Чуть позже аудиторы Счетной палаты РФ признали программу «Жилье для российской семьи» неэффективной, указав, что правительственные трансферты 20 млрд рублей на строительство инфраструктуры для «путинок» регионы так и не увидели, как и льготных кредитов, при этом половина выделенных-таки средств почему-то не была освоена.

Допрошенные казанским судом сотрудники Минстроя РТ подтверждали свертывание ФЦП, но настаивали — если бы Гараев достроил дома, то обещанные 4 тысячи за квадрат он бы получил. Якобы такая договоренность существовала на уровне руководства республики. Никакой нормативный акт о гарантиях застройщику в оглашенных показаниях упомянут не был.

Вошли в приговор и слова помощника конкурсного управляющего «Стройкома» Нигматуллиной. Она рассказала, что на базе ЖК образовали ЖК «Ясная Поляна», а достройкой домов занялась компания «Бриз» за счет средств Фонда поддержки обманутых дольщиков. С «Бризом» обещали расплатиться сопоставимым с затратами участком.

Свидетель отметила, что на момент допроса остается не сданным лишь один дом, а все остальные дольщики жилье получили. За счет имущества была погашена и зарплата рабочих «Стройкома» (обвинение по зарплатному эпизоду с Гараева сняли еще месяц назад по инициативе прокуратуры— ред.).

По данным конкурсника и его помощницы, часть потерпевших из уголовного дела пока не смогли подтвердить свое право на квартиры

«Стройкома». В частности, упоминался ущерб семьи бывшего замгендиректора Татнефти Кавеева (ныне покойного). По версии СК, Кавеев давал займы Гараеву, а в обмен получил расчет квартирами на общую сумму 10 млн рублей. Однако, согласно приговору, платежей на 10 млн от Хамита Кавеева в бухгалтерской документации стройфирмы не нашли. Поэтому требования семьи не стали включать и в реестр кредиторов. Отказ оспаривается в арбитраже.

Суд поверил показаниям Гараева, который признался в растрате 2 млн рублей. Эти деньги, со слов подсудимого, ему понадобились для расчета с рабочими за снос его старого дома и строительство фундамента для нового в Лаишевском районе Татарстана. И взял он их из кассы «Стройкома»! Но уверяет, что затем продал свой автомобиль и вернул в кассу 1,6 млн рублей.

На предварительном следствии масштаб признаний Гараева достигал 9 млн рублей. На суде же он от этих слов открестился, якобы «дал их под давлением», чтобы не избирали более строгую меру пресечения.

Суд пришел к выводу о необходимости переqualифицировать обвинение с мошенничества на растрату. Поскольку ни обмана, ни «изначального умысла на хищение денежных средств дольщиков в действиях Гараева не было».

"Предъявленное Гараеву обвинение не содержит обстоятельств хищения денег дольщиков", подчеркнул при оглашении приговора судья Аптулин. А чуть далее отметил: «Обвинение считает — раз дома не были сданы, значит, деньги были похищены (все 285 млн 450 тысяч рублей, внесенные дольщиками в кассу — ред.). Однако каким образом денежные средства были похищены Гараевым — обвинение данных не содержит абсолютно».

Председательствующий пояснил, что возврат дела следствию для устранения недостатков по действующему законодательству недопустим. И дал понять, что такие недостатки в данном деле были. В частности, не была просчитана норма прибыли в цене товаров и услуг поставляемых «Стройкому». При этом часть сделок совершалась зачетами — поставка материалов в обмен на квартиры. В приговоре отмечаются две сделки с неким ООО «Кумай» на 3 млн и 1,6 млн рублей соответственно. Однако далее по договору цессии те же самые квартиры почему-то уценили до 2,7 млн и 1,5 млн рублей соответственно. «Это возможно говорит о том, что поставка стройматериалов была завышена по цене. Следствием оценка этому факту не дана», — цитата из приговора.

В итоге суд признал доказанным не мошенничество, а только растрату в особо крупном размере (ч.4 ст. 160 УК РФ). Причем всего на 2 млн рублей — тех самых, что пошли на личную стройку Гараева. На этих словах осужденный, простоявший почти все заседание в бейсболке и со склоненной головой, чуть приободрился и поднял ее повыше.

Однако ненадолго. Далее в приговоре прозвучало: «достижение целей наказания, заключающихся в установлении социальной справедливости, возможно лишь в местах временной изоляции от общества».

В качестве смягчающего обстоятельства в приговоре признаны его явка с повинной по той самой растрате, пенсионный возраст, состояние здоровья и частичное возмещение ущерба. Отягчающих обстоятельств нет. В связи с чем, к подсудимому применили норму о назначении наказания не более двух третей от максимальной санкции. Максимум Гараеву грозило 10 лет. Суд ограничился сроком в 3 года, но в колонии строгого режима.

У сторон есть 10 дней на обжалование приговора.

### **7.3. 05.10.2020 Новости Следственного комитета РФ. Возбуждено уголовное дело о превышении должностных полномочий при реализации программы переселения граждан из аварийного жилья**

Чурапчинским межрайонным следственным отделом СУ СК России по Республике Саха (Якутия) возбуждено уголовное дело по признакам состава преступления, предусмотренного ч.1 ст. 286 УК РФ (превышение должностных полномочий) при реализации программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019-2025 годы» в Усть-Алданском районе республики.

Установлено, что 14 ноября 2018 года должностными лицами одного из муниципальных образований в нарушение установленных Жилищным кодексом РФ норм в администрацию Усть-Алданского района для включения в республиканскую адресную программу по переселению граждан из аварийного жилья предоставлены ложные сведения о муниципальных жилых помещениях в аварийных домах, которые фактически являются заброшенными с 1999 года.

В дальнейшем на основании представленных документов Министерством строительства Республики Саха (Якутия) данные дома были включены в перечень расселяемых объектов республиканской адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 — 2025 годы» для оформления и реализации по этапу 2019 года.

Для указанных целей из федерального бюджета на расселение данных объектов необоснованно предусмотрены бюджетные денежные средства в размере свыше 23 миллионов рублей, которые в последующем направлены на приобретение квартир во введенном в эксплуатации доме.

В настоящее время в рамках расследования проводятся следственные мероприятия, направленные на сбор и закрепление доказательственной базы.

Уголовное дело возбуждено по материалам проверки, проведенной сотрудниками УЭБиПК МВД по Республике Саха (Якутия).

Старший помощник руководителя СУ СК России по Республике Саха (Якутия) по взаимодействию со СМИ Надежда Дворецкая.

**7.4. 07.10.2020 За-Строй.РФ. На повестке – мосты, путепроводы, эстакады. В России более 3,6 тысячи таких объектов находятся в аварийном и предаварийном состоянии**

Член комитета Совета Федерации по экономической политике **Ирек Ялалов** провёл «Круглый стол» на тему «О перспективах разработки и включения федерального проекта «Мосты и путепроводы» в национальный проект «Безопасные и качественные автомобильные дороги».

По словам сенатора, изношенная дорожная инфраструктура России является одним из главных препятствий в ускоренном экономическом развитии нашей страны. Высокая стоимость перевозок продукции делает товары российского производства менее конкурентоспособными на мировых рынках, затрудняет диверсификацию экономики.

При этом, по словам Ирека Ишмухаметовича, на сегодняшний день в России более 3,6 тысячи капитальных мостов, путепроводов, эстакад на автомобильных дорогах регионального значения находятся в аварийном и предаварийном состоянии. В целом, учитывая искусственные дорожные сооружения, воздвигнутые энергетиками, нефтяниками, лесозаготовителями, добытчиками минерального сырья, речь идёт о десятках тысяч малых объектов.

«По итогам состоявшегося 16 апреля совещания по вопросам развития строительной отрасли Президентом Российской Федерации поставлена задача обеспечения опережающих темпов строительства и ремонта дорог и объектов дорожной инфраструктуры», – отметил сенатор.

В этой связи очень важным является выработка эффективного механизма реализации задач, поставленных Президентом Российской Федерации, подчеркнул господин Ялалов. По его мнению, для быстрого и качественного решения вопроса ремонта мостов и путепроводов представителями профильных министерств и ведомств было рекомендовано включить его в качестве подпрограммы в национальный проект «Безопасные и качественные автомобильные дороги». Наиболее актуальной в этой связи является проблема федеральной поддержки регионам и муниципалитетам для проведения ремонтных работ.

Как отметил заместитель руководителя Федерального дорожного агентства Игорь Костюченко, ведомство регулярно актуализирует перечень объектов в регионах, требующих ремонта в первую очередь. На сегодняшний день их насчитывается уже 5,7 тысячи общей площадью 290 тысяч погонных метров. На их ремонт до 2024 года выделено 370 миллиардов рублей. Однако ввиду дефицита финансирования программы регионам предлагается совместно с ведомством

обсудить приоритеты в выборе объектов для ремонта. В качестве площадки для диалога предлагается использовать, в том числе, и Совет Федерации.

Участники «круглого стола» обсудили предложения по увеличению числа объектов для ремонта, рассмотрели пути поиска источников для их финансирования.

«Надеемся, что включение проекта «Мосты и путепроводы» в национальный проект «Безопасные и качественные автомобильные дороги» будет утверждено в текущем году, и это даст быстрый положительный эффект для всех органов власти», – подытожил Ирек Ялалов.

#### **7.5. 08.10.2020 РИА Новости. Эксперт: пандемия коронавируса сделала особо важной роль проектировщиков**

Роль проектировщиков усилилась во всех городах в условиях пандемии коронавируса, заявила директор Института региональных исследований и городского планирования НИУ ВШЭ **Ирина Ильина** в ходе своего выступления на выставке "АрхМосква".

По её словам, трансформировать уже сложившиеся города "долго и дорого", но это направление, к которому нужно стремиться.

"Очень важно чётко оценить и спланировать развитие городов на будущее. В данный момент очень усиливается роль проектировщиков, которые создают города, и они сейчас практически должны стать футурологами и уметь учитывать все обстоятельства, включая пандемию", - сказала Ильина.

В основном, идея "городов будущего", согласно рассуждениям Ильиной, должна исходить из того, что каждый район может существовать как отдельный город, исключая необходимость ежедневной миграции в центр. При этом, по её словам, делать это в рамках существующих сегодня в России норм очень сложно.

"Говорить об изменениях основных принципов проектирования сложно, пока нормативная база остаётся той же. Даже если и есть какие-то идеи о том, как изменить город, никакая экспертиза такой проект не примет, если он сделан не по нормативам", - подытожила она.

#### **7.6. 09.10.2020 Строительная газета. Обновился состав Архсовета Москвы**

В Архитектурном совете города Москвы произошли кадровые изменения. Об этом сообщил главный архитектор столицы Сергей Кузнецов.

По данным пресс-службы Москомархитектуры, из совета ушли вице-президент Российской академии архитектуры и строительных наук Александр Кудрявцев, руководитель Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов Валерий Леонов, а также основатель и ректор Архитектурной школы «МАРШ» Евгений Асс.



Новыми лицами Архсовета стали руководитель проектного бюро UNK project Юлий Борисов, директор Института Генплана Москвы и член Союза московских архитекторов Татьяна Гук и партнер бюро Citymakers Петр Кудрявцев.

По словам Сергея Кузнецова, он рад приветствовать новых коллег в составе совета. «Я убежден, что регулярная ротация приносит большую пользу. К нам приходят молодые архитекторы со свежим взглядом, своей позицией, интересными идеями. А покидают Архсовет те, кто по какой-то причине не смог в должной мере уделить внимание этой работе», — отметил главный архитектор столицы.

*Справочно:*

*Архитектурный совет города Москвы — коллегиальный и совещательный орган при Москомархитектуре, который рассматривает девелоперские проекты и решения. В состав Архсовета входят ведущие архитекторы, представители органов исполнительной власти правительства Москвы и экспертного сообщества.*

#### **7.7. 09.10.2020 BFM.RU. Третий квартал на рынке новостроек: впечатляющие результаты**

Итоги третьего квартала на рынке новостроек оказались ожидаемо впечатляющими. Так, по оценкам экспертов «Авито Недвижимость» (есть в распоряжении Business FM), интерес россиян к покупке первичного жилья вырос на 38% по сравнению с предыдущим кварталом, а годовой рост составил 30%. Цены также продемонстрировали положительную динамику: стоимость российских новостроек выросла на 3% за три месяца и на 12% за год, так что на данный момент квадратный метр в среднем по стране оценивается в 90 194 рубля.

В Москве квартал вообще прошел под лозунгом «Встречайте — впервые!». Например, по данным ЦИАН, впервые в истории за месяц было заключено более 10 тысяч договоров долевого участия — именно таковы итоги сентября, которые лихо перекрыли предыдущий рекорд в 8,5 тысячи ДДУ, зафиксированный в конце 2018 года. Всего же за третий квартал в столичном регионе заключено 39,6 тысячи ДДУ (+67% за квартал и +27% за год), при этом в Москве — 21,5 тысячи договоров (+98% за квартал, +22% за год), а в Московской области — 18,2 тысячи ДДУ (+41% за квартал, +33% за год).

Еще несколько статданных ЦИАН, позволяющих оценить текущий расклад на рынке. Объем предложения вернулся к уровню 2015 года: в продаже в столичном регионе находится 68 тысяч лотов (55% предложения приходится на Москву), при этом девелоперы вывели на рынок 23 новых проекта — 1,8 млн квадратных метров. 68% сделок в третьем квартале прошли с привлечением ипотеки. Застройщики столичного региона увеличили

квартальную выручку (354 млрд рублей) за год в полтора раза, за квартал — в два раза, и в сентябре, опять же впервые за всю историю, девелоперы продали за месяц жилья на сумму более 150 млрд рублей.

Что касается цен: средняя стоимость квадратного метра продолжает расти. В Москве она составила 212 тысяч рублей (+3,9% за квартал, +11,5% за год), а жилье в Московской области подорожало до 105,9 тысячи рублей за «квадрат» (+4,5% за квартал и 21% за год).

Но это в среднем. В отдельных сегментах ценовой прирост еще заметнее. Скажем, по статистике компании «Метриум», московский бизнес-класс за третий квартал подорожал в среднем на 6,3%, с начала года — на 14,1%, так что теперь средняя цена квадратного метра в данном сегменте составляет 275 780 рублей. И еще одно: впервые на рынке зафиксировано предложение стоимостью более 3 млн рублей за квадратный метр.

Кстати, подобная ситуация наблюдается не только в Москве. В Санкт-Петербурге, например, тоже все давно уже идет в рост. В частности, как гласит региональная статистика, в период с января по август 2020 года среднемесячное число запросов на покупку квартир в петербургских новостройках выросло на 32,6%, а общее число запросов — на 39,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В элитном сегменте столицы тоже все пока со знаком плюс. Как отмечают эксперты компании Knight Frank, в целом объем сделок с июля по сентябрь включительно оказался сопоставим с аналогичным периодом прошлого года: на первичном рынке было реализовано порядка 280 квартир и апартаментов (всего -1% в годовой динамике). Основным отличием этого периода, по мнению аналитиков, стал повышенный интерес покупателей к проектам премиального уровня: в премиум-классе стало на 17% больше сделок, в то время как в сегменте делюкс, наоборот, на 45% меньше по сравнению с третьим кварталом 2019 года.

Тенденция роста цен прослеживается как в премиум-классе, так и в классе делюкс, причем в последнем отмечается наиболее выраженная динамика: на конец сентября 2020 года средневзвешенная цена предложения для объектов премиального уровня составила 650 тысяч рублей за квадратный метр (+6% в годовой динамике), для комплексов уровня делюкс — 1,33 млн рублей за «квадрат» (+16% в годовой динамике). Средний показатель в элитном сегменте составил 850 тысяч рублей за квадратный метр, что лишь немногим превышает значение аналогичного периода прошлого года.

И на вторичном рынке Москвы аналитики фиксируют пик спроса. Как отмечают в «ИНКОМ-Недвижимость», в сентябре компания получила на 64% больше авансов в сравнении с тем же месяцем 2019 года и на 16% больше по отношению к прошедшему августу. Следствием высокого уровня спроса,

наблюдаемого на «вторичке» уже несколько месяцев, стало увеличение цен. Например, по подсчетам специалистов компании, в экономклассе в сравнении с докарантинным периодом стоимость реализации квартир выросла в среднем на 20%.

О том, откуда и почему вдруг такой рыночный ажиотаж, Business FM рассказывала не единожды: низкие ставки по ипотеке, которые банки и застройщики всеми силами стараются сделать еще ниже, чтобы привлечь новых заемщиков и покупателей, падение курса рубля и снижение доходности банковских депозитов и так далее.

Третий квартал удался, но уже начался четвертый — и что дальше? А дальше многое будет зависеть от нескольких факторов, первый из которых — конечно, продление или непродление программы льготной ипотеки на новостройки. «Ипотека зависит не только от господдержки — очень сильно влияют реальные доходы граждан, макроэкономическая ситуация. Если мы будем двигаться по тому сценарию, который имеем сегодня, то это будет где-то в районе 8-8,2% годовых», — заявил глава Минстроя **Владимир Якушев**. Нет нужды объяснять, что текущие средние 6% (а у Сбербанка в рамках льготной ипотеки — 0,1% на первый год кредитования) и 8% и более без программы госсубсидирования ставок — это, как говорят в Одессе, две большие разницы.

С другой стороны, СМИ широко растиражировали слова директора департамента обеспечения банковского надзора ЦБ Александра Данилова, который заявил о риске перегрева на ипотечном рынке. По его мнению, если правительство примет решение о продлении и расширении льготной программы ипотечного кредитования под 6,5%, на рынке может образоваться «пузырь». Растущие объемы выдачи кредитов, спровоцированный этим стремительный рост цен на недвижимость и падение доходов населения — практически идеальная ситуация для развития ипотечного кризиса.

Правда, как отмечает Александр Данилов, на данный момент льготных кредитов выдано на 400 млрд рублей при установленном общем лимите в 900 млрд рублей, что составляет лишь малую часть всего ипотечного кредитного портфеля банков. Но если падение спроса после окончания программы совпадет с очередным экономическим кризисом, кредитные риски для банков могут существенно вырасти.

Еще один фактор, влияние которого огромно, — вторая волна пандемии и ее возможные последствия, связанные с повторным введением карантина и самоизоляции и с ограничениями в работе компаний и учреждений вплоть до их полного закрытия. Понятно, что никто этого не хочет, но, если придется, спрос на недвижимость — а точнее, объем реальных сделок — упадет сразу и заметно. И никакие варианты удаленного оформления всего на свете, включая

ипотечные кредиты, всерьез ситуацию не спасут — первый период самоизоляции это уже доказал.

Наконец, многое будет зависеть и от того, насколько активно правительство решит поддерживать рубль, население, бизнес и вообще бороться с экономическим кризисом, который, как заявил в Совете Федерации первый вице-премьер Андрей Белоусов, стал самым глубоким и интенсивным с 2009 года.