НО ФРЖС РБ

12+

ФОРМУЛА ЖИЛЬЯ

НО Фонд развития жилищного строительства РБ | №16 (21) январь 2019 г. | Специальный проект

02 «ФондИнформ» сообщает

03 Штаб на передовой

05 Планы — сомнений нет

10-11 Откровенный разговор

Слово — держим!

Ушедший год был очень непростым: это почувствовал каждый из нас. Тем не менее, и страна, и ее граждане сумели преодолеть все трудности и сделать очередной, пусть трудный, но все-таки ШАГ ВПЕРЕД.

Это в полной мере относится и к нашему Фонду развития жилищного строительства Республики Башкортостан. Мы выполнили все взятые на себя обязательства в рамках утвержденной Инвестиционной программы и Концепции обеспечения жилыми помещениями граждан до 2025 года. На практике это выразилось в 2 996 построенных квартир суммарной площадью свыше 111 тысяч кв. метров, для чего потребовалось освоение капитальных вложений более чем в 5,5 млрд. рублей.

Если не кивать на трудности, а упорно работать – то налицо и результат. Результат, который стал следствием опыта и надежности, нацеленности на решение самой сложной и зачастую болезненной проблемы многих семей – приобретение собственного жилья. Главный вектор наших усилий, главный адресат обозначен четко и понятно – это строительство жилья экономического класса для льготных категорий граждан.

Между тем «просто строить» – это одно, это умеют многие. Вопрос в другом – для КОГО, КАК и по КАКОЙ ЦЕНЕ. Более того: сложность и напряженность в реализации многих программ социальной государственной поддержки предполагает полную прозрачность, открытость и ПОНЯТНОСТЬ нашей работы для всех партнеров, органов власти и самоуправления, подрядчиков и, самое главное – для ГРАЖДАН.

Есть и еще один немаловажный момент – сроки и качество. Не устаю повторять – за все время своего существования наш Фонд не сорвал плановых сроков ввода жилья и, зачастую, вводил дома досрочно. Более того – сдавать готовые квартиры с чистовой отделкой – не разовый бонус или рекламный трюк – это НОРМА, обязательный элемент в нашей работе.

Народная мудрость не зря гласит, что «Старый друг лучше новых двух». Мы искренне надеемся, что Некоммерческая Организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан – именно тот друг, который за многие годы работы на благо граждан республики заработал право называться «старым и верным».

Старый друг слово держит!

С уважением и уверенностью в нашем успешном сотрудничестве
– Виктор РАССЕЙКИН,
Генеральный директор НО ФРЖС РБ

«ФондИнформ» сообщает

НОВОСЕЛЬЕ НА УЛИЦЕ ЛЕНИНА

В преддверии новогодних праздников НО ФРЖС РБ получил разрешение на ввод в эксплуатацию 49-квартирного жилого дома в сельском поселении Улу-Телякский сельсовет Иглинского района Республики Башкортостан. Теперь под почтовым номером 19 на улице Ленина Улу-Теляка расположен двухсекционный трехэтажный жилой дом, что подтверждается официальным разрешением № 02-26-056-2018 г.

Даже под снежным налетом красиво смотрится многоскатная крыша из коричневого профнастила – но не в этом заключалась главная радость жильцов. В новом и теплом доме (стены из современных газобетонных блоков) с высоким качеством выполнена чистовая отделка жилых помещений. Новоселы поначалу восприняли это как подарок, бонус от Фонда – хотя чистовая отделка квартир это вовсе не временная акция: это норма для всех помещений и квартир, застройщиком которых является НО ФРЖС РБ.

Столь же традиционно – то есть продуманно и комплексно – спроектирована и оснащена придомовая территория с детской и спортивной площадками, местом для отдыха взрослого населения, площадкой для хозяйственных целей и бельевым развесом. Еще одна дополнительная опция от Фонда – это спланированные и размеченные 38 автостоянок для машин новоселов.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Вниманию партнеров и клиентов Фонда: в руководстве НО ФРЖС РБ произошли кадровые изменения. Заместителем Генерального директора НО ФРЖС РБ по строительству назначен КОРЫТКО Александр Владимирович.

Опытный менеджер строительной сферы, (одна из предыдущих должностей – начальник отдела собственного капитального строительства ООО «Газпром Трансгаз-Уфа»), Александр Владимирович будет курировать работу управления капитального строительства и сопряженных с ним отделов и подразделений НО ФРЖС РБ, обеспечивать взаимодействие с подрядчиками и поставщиками.

ОЛИВЬЕ НА НОВОЙ КУХНЕ

48 хозяек готовили традиционный новогодний салат в новеньких квартирах: крупнейший республиканский застройщик социального жилья НО ФРЖС РБ организовал вручение ключей очередным новоселам поселка Булгаково.

Четырехэтажный дом расположен на бульваре Габдрахмана Кадырова с почтовым адресом № 18 – в новом ЖК «Булгаково Лайф». Официальное разрешение на ввод в эксплуатацию было выдано 24 декабря, в течение двух дней были организованы прием-передача квартир и подписание необходимых документов, а затем в торжественной обстановке радостные и счастливые новоселы получили ключи.

Наши собеседники – жители нового дома – дружно отмечали слаженную работу строителей, которые вовремя сдали объект и с высоким качеством провели все завершающие мероприятия. Несмотря на мороз и зиму, даже установили детскую площадку на радость детям.

– От имени Фонда развития жилищного строительства Республики Башкортостан поздравляем всех новоселов с радостным событием в их жизни, желаем уюта и побольше счастливых дней! – говорит заместитель генерального директора НО ФРЖС РБ по строительству А. Корытко.

Новоселы успели не только перевезти свои вещи, чтобы радостно встретить Новый год, но и не забыли про обязательный оливье…

ПРАЗДНИК ДО СРОКА

Администрация городского округа г. Уфа разрешила ввод в эксплуатацию жилого дома, ранее имевшего строительный статус «Литер 1 на участках 55\21, 55\23, 55\24 в квартале № 55 мкр «Кузнецовский затон».

Теперь строительное наименование останется только в архивах администрации города и застройщика – НО ФРЖС РБ, а многоквартирная высотка площадью 3590 кв. метров получила жилой статус и почтовый адрес: «г. Уфа, улица Академика Гатауллина, дом 10».

Планируемая дата ввода нового дома была 25 декабря, реально официальное разрешение на ввод было дано 20 числа. Пять дней выигрыша во времени – это только кажется «мелочью». При напряженном графике работ специалистов Фонда и сотрудников подрядчика каждый рабочий день – это пусть небольшая, но трудовая победа.

И уже тем более «на пять дней раньше срока» – совсем не мелочь в предновогодние дни, когда вместе с ожиданием ежегодного праздника на улицу Академика Гатауллина пришел и личный праздник для каждой из 63 семей новоселов.

Законодателям поручено...

На официальном сайте Президента России опубликован перечень поручений главы государства о проведении законодательной работы по совершенствованию норм, регулирующих участие в долевом строительстве.

Согласно подписанным поручениям, Правительству РФ в срок до 15 апреля 2019 года необходимо внести изменения в законодательство в части:

1. Совершенствования механизмов контроля деятельности застройщиков со стороны Фонда защиты дольщиков и контролирующих органов. При этом следует предусмотреть возможность осуществления контрольных и надзорных мероприятий в отношении организаций, отнесенных к субъектам малого и среднего предпринимательства, без соблюдения ограничений, установленных 294-ФЗ от 26.12.2008.

Напомним, что 25 декабря 2018 года вступили в силу нормы 478-ФЗ, которыми, в том числе, внесены изменения в части проведения проверок застройщика, привлекающего средства участников долевого строительства. Согласно указанным изменениям Фонд защиты дольщиков наделен дополнительными полномочиями по проведению проверок финансово-хозяйственной деятельности. Проверкам будут подлежать застройщики, соответствующие критериям, установленным Правительством РФ, а также в лица, входящие с таким застройщиком в одну группу лиц.

2. Установления обязанности ведения уполномоченным органом субъекта РФ реестра всех строящихся многоквартирных домов, признанных в установленном порядке проблемными.

3. Установления четких критериев для принятия решения о порядке завершения строительства проблемных многоквартирных домов и определение источников финансирования таких мероприятий.

4. Возможности передачи в залог кредитным организациям земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома или иных объектов недвижимости с привлечением средств граждан, при осуществлении такого финансирования с использованием счетов эскроу.

Кроме того, до 15 апреля 2019 года Правительству РФ необходимо **проработать вопросы** и при необходимости внести изменения в законодательство в части:

1. Наделения субъектов РФ полномочиями по обращению в суд с заявлением о банкротстве застройщика.

2. Установления ускоренного порядка рассмотрения судами дел о признании проблемного застройщика банкротом.

3. Установления ускоренного порядка передачи проблемного объекта для достройки иному застройщику.

Штаб на передовой

Четко исполняя свои обязательства перед гражданами, в преддверии Нового года Фонд развития жилищного строительства обеспечил ввод в эксплуатацию домов №№ 6,8,10 и 12 по улице Солнечногорской и №№ 9 и 10 по улице Академика Гатауллина.

Суммарно это составляет сотни и сотни квартир, которые нужно передать новоселам: с соблюдением всех законных требований, ведомственных инструкций, нормативов и, при необходимости, устранением замечаний.

Горячая пора настала для специалистов НО ФРЖС РБ, которые вместе с подрядчиками и сотрудниками управляющей компании «БашЖилУправление» обеспечивают передачу квартир новоселам мкр «Кузнецовский затон». Официально табличка гласит, что это «Мобильный офис НО ФРЖС РБ», но реально – это по-настоящему боевой «Штаб заселения».

Работать штабу, который возглавляет Вячеслав Бакаев, приходится с раннего утра и до позднего вечера: весь объем сложного механизма приема-передачи квартир нужно реализовать в самые сжатые сроки.

– Наплыв граждан очень большой, и чтобы не создавать «столпотворения», мы работаем по четкому графику, – говорит Вячеслав Викторович. – Мы приглашаем людей на приемку квартир персонально, по нескольку семей в каждый заселяемый подъезд, через каждые 30 минут. Это позволяет четко работать и нашим сотрудникам, и представителям всех строительных служб.

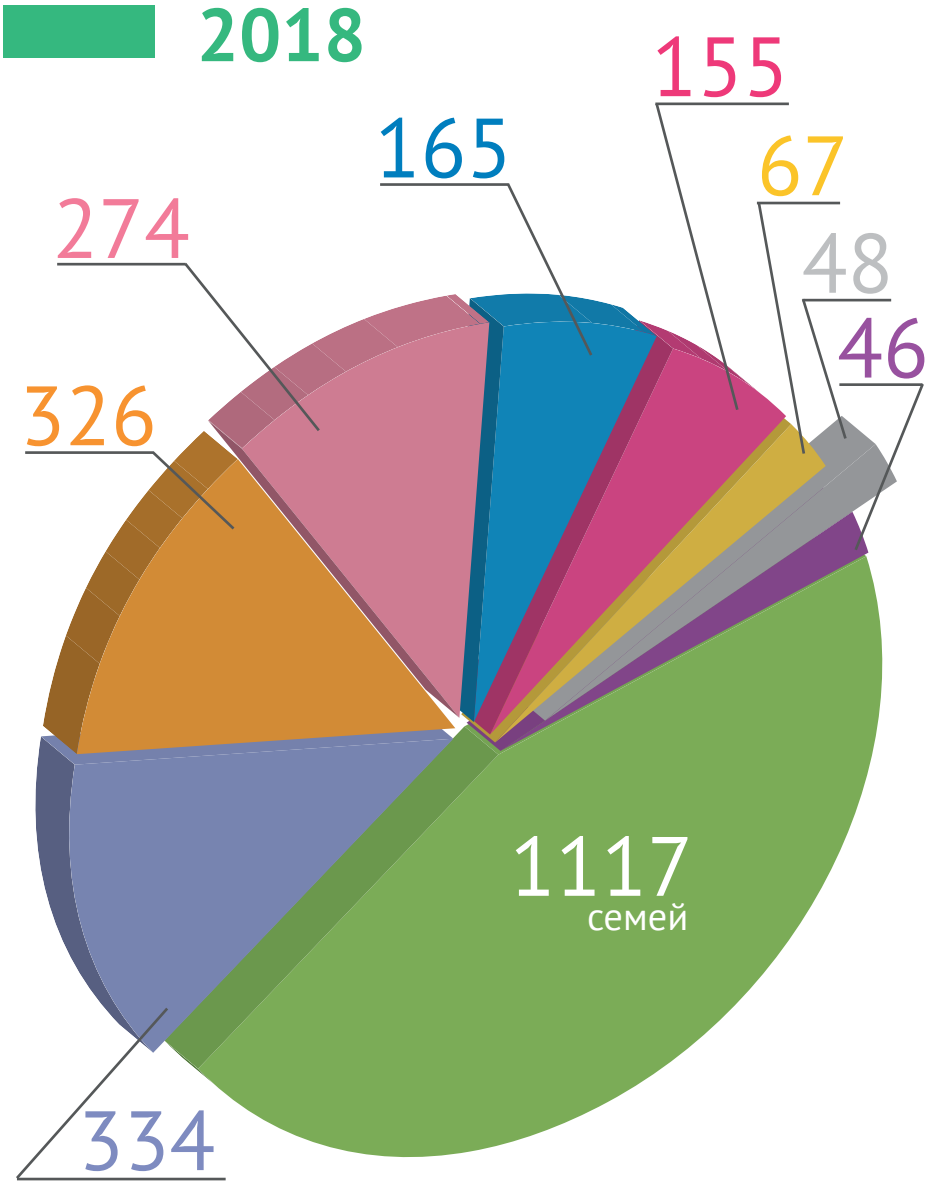
– При этом всю работу с документами надо делать аккуратно, внимательно и без спешки. – Рассуждает сотрудник отдела реализации НО ФРЖС РБ Азат Таюпов. – Понятно, что люди торопятся получить ключи от квартир, но это не означает, что можно передавать жилье спустя рукава.

– А ключей на всех хватит! – Улыбается специалист Управляющей компании Эльвира Хамидуллина. – Работа штаба отлажена, заминок не возникает, любые вопросы решаем непосредственно на месте.

В канун новогодних праздников от администрации г. Уфы было получено разрешение на ввод еще нескольких объектов. К середине января были переданы жильцам сотни квартир, но с учетом ввода еще нескольких высотных многоквартирных зданий напряженная работа в штабе только нарастает.

– При необходимости усилим мобильный офис еще рядом сотрудников и специалистов. – Говорит генеральный директор НО ФРЖС РБ В. Рассейкин. – Наш Фонд дорожит своим именем честного застройщика, поэтому без внимания не останутся ни одна квартира, ни одна из семей новоселов.

2018



Категории направления

- Участники программы «Жилье для российский семьи»
- Государственные гражданские служащие
- Нуждающиеся в улучшении жилищных условий
- Прочие категории
- Участники программы ЖилСтройСбережений
- Молодые семьи
- Ветераны ВОВ, ветераны БД, инвалиды
- Сотрудники бюджетных организаций
- Обманутые дольщики

Общая площадь реализуемых квартир за 2018 год

124 тыс. м^2

Фондом реализовано

3 009 квартир

Реализация квартир гражданам превысила

165% от уровня 2017 года.

Количество заключенных договоров

2016 г.	2017 г.	2018 г.
613	1 235	2 571

Заключено муниципальных контрактов с администрациями МО:

438

22% от общего объема

Планы: сомнений нет!

НО ФРЖС РБ

В рамках утвержденной Инвестиционной программы на 2019 год запланированы следующие объемы ввода социального жилья:

163,2 тыс. кв.м

В числе основных направлений работы на 2019 год:

Реализация проектов жилищного строительства в рамках Концепции обеспечения жилыми помещениями граждан до 2025 года (285 тыс. кв.м жилья, 48 жилых домов, 5900 квартир).

Ипотечные програ
предлагаемые кредитными организациями, действ

Банк	Программа	Ставка,% годовых	Изменение	Первоначальный взнос
Абсолют банк 5 программ	Готовое жилье	от 10,24%	▲ +1,25%	от 20 %
	Первичный рынок	от 11,50%	▲ +2,51	от 20%
Акбарс банк 6 программ	Мегаполис	от 11,50%	▲ +2,60	от 10% до 80%
	«Перспектива»	от 9,9%	▲ +1,0	от 20 до 80%
Акибанк 4 программы	Приобретение готового жилья	от 9,0%	▲ +0,75	от 15%
	Семейная ипотека с господдержкой	без изм.	■	не менее 20%
Альфа Банк 9 программ	Кредит на квартиру	от 9,69%	▲ +0,4%	от 15%
	Ипотека на строящееся жилье	от 10,19%	▲ +1,29%	от 15%
ВТБ 6 программ	Покупка готового жилья	от 10,1%	▲ +1,2%	от 10%
	Квартира в новостройке	от 10,1%	▲ +1,0%	от 10%
Газпромбанк 6 программ	Первичный рынок	от 10,5%	▲ +1,5%	от 10%
	Вторичный рынок	от 10,8%	▲ +1,8%	от 10%
ЗапсибкомБанк 5 программ	Новостройка	от 10,3%	▲ +1,0%	от 10%
	На приобретение готового жилья	от 10,3%	▲ +1,0%	от 10%
СМП банк 6 программ	«СМП-Новостройка»	от 10,29%	▲ +1,0%	от 15%
	Готовое жилье	от 10,29%	▲ +1,0%	от 15%
Открытие 4 программы	Новостройка	от 8,9%	▲ +0,4%	от 10 до 80%
	Вторичное жилье	от 8,9%	▲ +0,4%	от 10 до 80%
Роскомснаббанк	Ипотека	без изм	■	не менее 15% от стоимости кредита
Россельхозбанк 4 программы	Первичное жилье	от 9,30%	▲ +0,3%	от 15%
	Вторичное жилье	от 9,30%	▲ +0,3%	от 15%
Банк «Россия» 4 программы	Доступные метры	от 9,30%	▲ +0,30%	от 15%
	Новые метры	от 9,30%	▲ +0,30%	от 15%
Сбербанк 9 программ	Готовое жилье	от 10,2%	▲ +1,20%	от 15%
	Новостройки	от 8,5%	▲ +1,5%	от 15%
Уралсиб 6 программ	Новостройка	от 9,9%	▲ +0,4%	от 15%
	Приобретение готового жилья	от 9,9%	▲ +0,4%	от 15%
Форштадт 11 программ	Приобретение готового жилья	от 10,25%	▲ +1,5%	не более 16 млн руб.
	Новостройка	от 10,75%	▲ +1,5%	от 20%

** Источник информации – официальные Интернет-ресурсы кредитных организаций.*
Перечень банков, предлагаемые программы и продукты, – представлены в произвольной выборке, рекомендациями издания «Формула жилья» не являются.
Данные актуализованы по состоянию на 22 января 2019 г.

аммы и продукты,
ующими на территории Республики Башкортостан*

Размер кредита	Срок кредита	Возраст заемщика	Созаемщик и (поручители)	Материнский капитал	Страхование залога
от 300 000 руб.	до 30 лет	от 21 года	до 4 человек	принимается	по условиям банка
от 300 000 руб.	до 30 лет	от 21 года	до 4 человек	принимается	по условиям банка
от 500 000 руб.	от 1 года до 25 лет	от 18 лет до 70 лет	нет инф.	принимается	по условиям банка
от 500 000 руб.	от 1 года до 25 лет	от 18 до 70 лет	нет инф.	принимается	обязательно
от 300 000 руб.	от 5 до 25 лет	от 20 до 65 лет	до 3 человек	принимается	по условиям банка
от 500 000 до 3 млн руб.	от 3 до 30 лет	от 20 лет	нет инф.	нет инф.	по условиям банка
до 50 млн руб.	до 30 лет	от 21 до 70 лет	нет инф.	нет инф.	обязательно
до 50 млн руб.	до 30 лет	от 21 до 70 лет	нет инф.	нет инф.	обязательно
от 600 000 до 60 млн руб.	до 30 лет	нет инф.	до 4 человек	принимается	обязательно
от 600 000 до 60 млн руб.	до 30 лет	нет инф.	до 4 человек	принимается	обязательно
от 500 000 до 45 млн руб.	до 30 лет	нет инф.	нет инф.	нет инф	по условиям банка
от 500 000 до 45 млн руб.	до 30 лет	нет инф.	нет инф.	принимается	по условиям банка
до 90% от стоимости	до 30 лет	до 65 лет	нет инф.	принимается	по условиям банка
до 90% от стоимости	до 30 лет	до 65 лет	нет инф.	принимается	по условиям банка
от 400 000 руб.	от 3 до 25 лет	от 18 до 65 лет	до 3 человек	принимается	обязательно
от 400 000 руб.	от 3 до 25 лет	от 18-65 лет	до 3 человек	принимается	обязательно
от 500 000 руб.	от 5 до 30 лет	нет инф.	не более 3 человек	принимается	по условиям банка
от 500 000 руб.	от 5 до 30 лет	нет инф.	не более 3 человек	принимается	по условиям банка
определяется персонально	до 30 лет	нет инф.	нет инф.	принимается	по условиям банка
от 100 000 руб.	до 30 лет	от 22 до 45 лет			обязательно
от 100 000 руб.	до 30 лет	от 21 до 65 лет	не более 3 человек	принимается	обязательно
от 500 000 руб.	от 1 до 25 лет	от 21 до 65 лет	нет инф.	нет инф.	по условиям банка
от 300 000 руб.	от 1 до 25 лет	от 21 до 65 лет	нет инф.	нет инф.	по условиям банка
от 3,8 млн руб.	до 30 лет	от 21 до 75 лет	не более 3 человек	принимается	обязательно
от 3,8 млн руб	до 30 лет	от 21 до 75 лет	не более 3 человек	принимается	обязательно
от 300 000 руб.	от 3 до 30 лет	от 18 до 70 лет	нет инф.	нет инф.	нет инф.
от 300 000 руб.	от 3 до 30 лет	от 18 до 70 лет	нет инф.	принимается	нет инф.
от 300 000 руб.	от 3 до 30	от 21 до 65 лет	до 3 человек	нет инф.	обязательно
от 300 000 руб.	от 3 до 30	от 21 до 65 лет	до 3 человек	нет инф.	обязательно

Греф предупреждает...

Глава Сбербанка Герман Греф не исключает небольшое повышение кредитных и депозитных ставок банков в начале 2019 года.

«У нас пока нет прогноза резкого роста ставок и кредитных, и депозитных. Мы видим, что в начале года, вполне возможно,, ставки подрастут, но скорее всего, что в течение года они опять опустятся на уровень текущего года», – заявил он.

По словам Грефа, в настоящий момент Сбербанк выдает ипотечные кредиты на грани рентабельности, – со средней маржой 0,1%. «В текущих условиях, я боюсь, все банки вынуждены будут несколько поднять ставки», – заключил глава Сбербанка.

Напомним, что Банк России 14 декабря принял решение второй раз за год повысить ключевую ставку до 7,75% годовых. Регулятор объяснил такое решение сохраняющейся внешней неопределенностью и отметил, что повышение ставки носит упреждающий характер и направлено на ограничение инфляционных рисков, которые остаются на повышенном уровне, особенно на краткосрочном горизонте.

Такое решение подталкивает участников рынка задуматься о пересмотре ставок по банковским продуктам в сторону повышения.

Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми*

*Ипотека с государственной поддержкой** семей, в которых с 01.01.2018 по 31.12.2022 родился второй и/или третий ребенок, имеющий гражданство РФ, предоставляется физическим лицам в рублях Российской Федерации на приобретение у юридического лица квартиры по договору купли-продажи или договору участия в долевом строительстве (в т.ч. договору уступки прав (требований)), а также на погашение ранее предоставленного ипотечного кредита на приобретение квартиры на первичном рынке, на срок не более 30 лет, при первоначальном взносе не менее 20% от стоимости квартиры, под 6% годовых на 3 года при рождении второго ребенка, на 5 лет при рождении третьего ребенка, по истечении указанного периода ставка устанавливается в размере ключевой ставки Банка России на дату подписания кредитного договора, увеличенной на 2 процентных пункта. Сумма кредита – от 100 тыс. рублей до 8 млн рублей (8 млн рублей для объектов, расположенных на территории Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, 3 млн рублей для объектов, расположенных на иных территориях РФ). Обязательное страхование предмета залога в пользу Банка на весь срок кредита. Ставка в размере 6% годовых действует при условии оформления договора страхования жизни и здоровья. В случае отказа от страхования жизни и здоровья, неисполнения обязательств по пролонгации страхования жизни и здоровья заемщиков ставка по кредиту устанавливается в размере ключевой ставки Банка России на дату подписания кредитного договора, увеличенной на 3 процентных пункта. Срок действия решения Банка – 90 календарных дней (60 календарных дней на цели погашения ранее предоставленного ипотечного кредита на приобретение квартиры на первичном рынке), но не позднее 31.12.2022.
**«Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми» действует в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей».

Звонок по России бесплатный
8 800 100-0-100 | www.rshb.ru

Подробности по телефону, на официальном сайте и в офисах АО «Россельхозбанк».
Генеральная лицензия Банка России №3349 (бессрочная). Реклама.

Три дня – два дома!

С разницей в три дня состоялись новоселья в новом ЖК «Булгаково Лайф», который застраивает НО ФРЖС РБ.

24 декабря было подписано разрешение на ввод в эксплуатацию четырехэтажного дома на бульваре Габдрахмана Кадырова в с. Новобулгаково, а 27 числа, в самый канун Нового года – еще одного жилого дома, брата-близнеца емкостью в 48 квартир и жилой площадью 1930 кв. метров.

Фонд развития жилищного строительства четко организовал процесс приема-передачи жилых помещений и подписания необходимых документов, после чего в торжественной обстановке новоселам были вручены ключи от квартир.

Два новых дома в селе Новобулгаково, как и весь жилой комплекс «Булгаково Лайф» – это еще один элемент практической реализации государственной программы обеспечения жильем отдельных категорий граждан, разработанной и осуществляемой в нашей республике.

Зимнее солнце

На карте Уфы не так давно появилась новая улица – Солнечногорская. Ее появление и развитие тесно связано с деятельностью Фонда развития жилищного строительства РБ – одного из крупнейших застройщиков Башкортостана, нацеленного на возведение жилья для граждан, имеющих право на государственную поддержку.

Улица еще будет застраиваться и станет очередным украшением микрорайона «Кузнецовский Затон» Кировского района столицы – перед новогодними праздниками в новенькие квартиры начали заселяться жители первого литера дома №6 и второго литера дома №8. Эту радость с ними разделили столь же счастливые обладатели квартир домов №10 и №12.

Например, семья Ильгиза Кускаева вселяется в одну из 180 квартир самого большого из этой серии домов – №8, общая площадь которого превышает 9000 кв. метров. Всего же в предновогоднюю неделю ключи были вручены жильцам почти 500 квартир .

Погода новосельям не мешает: как по заказу несколько раз выглядывало солнце, освещая новостройки Солнечногорской. Впрочем, не помешали бы ни буран, ни вьюга – десятки, сотни квартир, тысячи и тысячи вовремя сданных квадратных метров: такой подарок не затмить никаким тучам.

История в двух кадрах

Первое фото было сделано в декабре 2017 года – снег, сваи, следы от гусениц трактора-первопроходца. На этой площадке в 6 квартале по улице Летчиков ровно год назад началось строительство 16-этажного двухсекционного жилого дома. Застройщик – НО ФРЖС РБ – запланировал сдачу и ввод 235 квартир на декабрь 2018 года – и слово свое сдержал.

Второе фото – это декабрь 2018 года, канун новогодних праздников и первые освещенные окна квартир: 26 декабря администрация Уфы официально дала разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома суммарной жилой площадью 12 079 кв. метров.

Ушло в историю длинное строительное наименование «г. Уфа, ул. Летчиков, жилой дом литер 2 в квартале № 6 (2 очередь), 16 эт. 12 079 кв. м. ».

Началась новая история – радости и новой жизни для 235 семей, ставших обладателями современного жилья благодаря государственным мерам поддержки и четкости исполнения обязательств нашим Фондом.

Как подорожает «первичка»?

Игроки рынка недвижимости не исключают, что рост цен в секторе первичного жилья, в частности, в Уфе составит в 2019 году 15-20%.

В Госкомитете по строительству и архитектуре Башкортостана признали: «Есть опасения, что будет и такая цифра», но собственный прогноз ведомства менее радикальный.

«Сейчас мы прогнозируем 10-12%», – рассказал зампредседателя госкомитета Артем Ковшов, выступая на круглом столе в агентстве «Башинформ».

Рост цен на жилье как в регионе, так и в России в целом начался в конце прошлого года после нескольких лет стагнации. По словам экспертов, выступавших на круглом столе, здесь сошлось несколько факторов: рост ипотечных ставок, спровоцированный изменением ключевой ставки Центробанка, рост НДС и реформа системы долевого строительства.

«НДС однозначно “тащит” за собой цену на бензин, стройматериалы, стоимость работ. Если ориентироваться только на это, рост цены квадратного метра уже должен составить около 5% – заявил Артем Ковшов. – Многое также зависит от того, что будет с конкретным застройщиком, с конкретным объектом после 1 июля (дата очередного этапа реформы долевого строительства – прим. ред.). Если застройщик будет вынужден работать с привлечением банков, будет нести расходы с учетом ставки проектного финансирования, обслуживания эскроу-счета и т. д. – то с учетом этого рост цены на квадратный метр может составить и 15%».

Более благоприятный прогноз в 10-12% рассчитан из того, что «долевая» реформа будет проходить в более мягкой форме, которую предлагают регионы.

В рамках «круглого стола» не раз звучали и отголоски состоявшейся ранее дискуссии по проблемам применения ФЗ-214 (его еще называют законом о долевом участии), которую совместно провели руководители, эксперты и специалисты финансового и строительного сектора Башкортостана и Республики Крым. *(Материал об этом – на 10-11 стр. нашей газеты).*

– Нужно учитывать также перегретый спрос. Граждане не очень активно покупали жилье, но увидели, что цены начали меняться, что много объектов подошли к этапу сдачи. Усилился спрос на максимально готовое жилье – с готовностью более 90%. Соответственно, по таким домам застройщики сами в короткий срок подняли цены на 10-15%, несмотря на то, что для этого не было объективных факторов, – подытожил Артем Ковшов.

«Стройчас» – задачи не на час

14 января в Доме Республики врио Главы Башкортостана Радий Хабиров провёл совещание по строительству в формате «Стройчас».

Первый заместитель председателя Госстроя РБ Григорий Невоструев доложил о промежуточных результатах работы по строительству проблемных объектов и взаимодействию с дольщиками.

По его словам, в домах, введённых в эксплуатацию в конце прошлого года, идёт передача квартир жильцам. Более 500 граждан получили консультации в рамках работы «горячей линии» для обманутых дольщиков, работающей с августа 2018 года.

Представители Госстроя РБ проинспектировали ход возведения проблемных объектов в жилых комплексах «Миловский парк» и «Новобулгаково», провели совещания с участием строителей и дольщиков.

В соответствии с поручением врио Главы республики прорабатываются финансово-экономические схемы по завершению строительства проблемных домов.

Представитель инициативной группы Зульфия Гайсина отметила, что в настоящее время налажен эффективный механизм взаимодействия между профильным комитетом, организациями-застройщиками и представителями дольщиков.

Радий Хабиров подчеркнул важность конструктивного диалога всех сторон этого процесса.

– Вы создали систему общения с дольщиками, в рамках которой можно получить ответы на актуальные вопросы. Эти встречи должны носить регулярный характер, – подчеркнул Радий Хабиров. – По их итогам нужно утверждать протоколы, знакомить с ними представителей инициативных групп, а в дальнейшем – отчитываться по ним перед дольщиками.

Вырастет, подорожает, но... не критично!

В рамках визита официальной делегации Республики Крым в Уфу состоялся разговор на одну из самых актуальных экономических тем: «Новые правила долевого строительства». В обсуждении участвовали представители Совета министров Республики Крым, органов государственной власти Башкортостана, руководители и специалисты компаний-застройщиков, кредитных организаций, члены общественных организаций, риэлторы.

Вместе они обсудили преимущества и трудности, которые принесли с собой новые поправки в федеральный закон об участии в долевом строительстве (ФЗ-214). В ходе дискуссий параллельно предлагалось интерактивное голосование по вопросам, подготовленным организаторами мероприятия – медиахолдингом РБК-Уфа.

В частности, как показали итоги голосования экспертов, в 2019 году цены на жилье вырастут, ипотека подорожает, но изменения в сфере жилищного строительства не будут критичными для отрасли. Больше всего новые правила ударят по небольшим застройщикам.

Заместитель председателя Совета министров, министр финансов Республики Крым Ирина Кивико:

– Мы не видим проблемы в том, что крупные игроки будут наращивать ввод жилья, а в этом нет никаких сомнений. А вот с другой стороны - банковская система у нас на полуострове к этой ситуации точно не готова. Она представлена всего тремя системными банками – большими только по меркам Крыма.

Банки в Крыму работают с малым бизнесом и не могут направить большие суммы в строительный сектор в силу размеров своей текущей капитализации. Поэтому новеллы в ФЗ-214 – это дополнительная нагрузка на бизнес, которая приведет к удорожанию квадратного метра. К слову отмечу, что в Крыму стоимость квадратного метра жилья уже сегодня сопоставима с ближним Подмосковьем.

В том же ключе высказался и заместитель Председателя Совета министров Республики Крым Михаил Селезнев: «Мы попали под санкции, и те банки, которые представлены у нас, предлагают клиентам совершенно другие процентные ставки. Те тревожные сигналы, которые мы получаем от застройщиков, говорят о том, что переход к новой схеме финансирования — это пока больше проблема, чем позитив».

В отличие от Крыма, в Башкортостане есть успешный опыт перехода на новый порядок финансирования строительства, в том числе и с использованием специальных счетов эскроу, но вопросов и у госорганов, и у участников рынка тоже немало.

Весьма положительно высказался Генеральный директор ООО ИСК «Агидель-ИнвестСтрой» Филюс Ишбулатов:

– Мы уже работаем по эскроу-счетам. К слову, именно наша компания во взаимодействии с Башкирским отделением Сбербанка первой в республике перешла на эту систему. Как первопроходцы, мы прошли довольно тернистый путь, но все же преодолели его благополучно, причем меньше, чем за шесть недель.

Что же касается всей суммы новел в ФЗ-214 и ФЗ-218, то ужесточение правил игры, конечно, не пройдет безболезненно. Часть застройщиков уйдет с рынка, но это и хорошо, потому что появятся дополнительные гарантии для тех, кто продолжит работу в строительном секторе.

На некоторое время рынок, конечно, просядет. Но основной пул уфимских застройщиков сможет работать. Имея полмиллиарда рублей оборотных средств, можно легко получить кредитную линию на 2-3 млрд рублей, что позволит, во всяком случае, не «просесть», это точно. Я считаю, что банковский сектор готов.

Госкомстрой Башкирии видит сложности в нынешней системе взаимодействия застройщиков, банков и государства и готовит предложения по смягчению действия закона на рынок.

Заместитель председателя Госкомитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре Артём Ковшов:

– Задача субъектов Российской Федерации – довести до Минстроя РФ, до Государственной Думы тот тезис, что критерии к застройщикам мы должны определять сами. Субъект Российской Федерации должен понимать, с кем работать дальше, и вырабатывать собственные критерии, которые не противоречат нормам федерального законодательства, а дополняют и уточняют их в силу местной специфики.

При этом считаю, что происходящие в отрасли изменения — положительные, только надо выстроить все векторы взаимодействия: государства и застройщиков, государства и банков, банков и застройщиков. На это потребуется минимум полгода.

Выступавшие отмечали, что пока возникает много вопросов к банкам. И дело не в том, что «банк не хочет». А в том, что «банк не может» – с точки зрения своих внутренних инструкций, методологий и действующих установок Центрального банка. В этой системе, по убеждению экспертов, должны работать все банки, а не только определяемые специальным разрешительным перечнем ЦБ РФ. С 1 июля вся денежная масса, которая ранее шла напрямую застройщикам, пойдет в кредитные организации для эффективного контроля расходуемых средств и гарантий гражданам – участникам строительства.

Что же касается самого «народного продукта» – ипотеки, то объем выдачи ипотечных займов в новом году суще-

Большинство экспертов выразили мнение, что поставленная Президентом России задача по увеличению объема жилищного строительства в стране до 120 млн квадратных метров решаема. Но в горизонте до 2024 года это труднодостижимая цель.

В 2019 году цены на жилье вырастут, ипотека подорожает, но изменения в сфере жилищного строительства не будут критичными для отрасли.

ственно не сократится, считают сами банкиры. Более того, не исключен некоторый рост.

Так, директор башкирского филиала Россельхозбанка Алексей Самсонов отметил: — На мой взгляд, спрос будет расти, потому что взрывного или сколько-либо критического роста процентных ставок не будет. Перед нами стоит социальная задача: наши ипотечные программы должны быть доступны для максимально широких слоев населения. И линейка продуктов РСХБ достаточно широкая. Например, для семей, у которых родился ребенок после 1 января 2018 года, есть программы, где ипотеку можно получить даже под 6% годовых.

В прошлом году мы выдали ипотечных кредитов на сумму более 4 млрд рублей, прирост по выдаче на текущий период составил порядка 32 процентов. Текущий портфель составляет почти 9 млрд рублей — именно по ипотеке.

Поддержал его мнение и управляющий филиалом Банка «Уралсиб» в Уфе Марат Мамлеев:

— Мы не ожидаем существенного падения объема ипотеки. Спрос, скорее всего, сохранится на прежнем уровне. Отчасти может измениться структура – может стать чуть меньше «первички» и будет чуть больше «вторички». Скорее всего, появятся инструменты господдержки. К тому же, практика показывает, что в большинстве случаев разница в процентной ставке в 1%-1,2% для клиентов не настолько существенна, чтобы вызвать ограничительную реакцию.

Руководитель пресс-службы Ассоциации кредитных и финансовых организаций Республики Башкортостан Дмитрий Рудзит:

– Закон – это явление императивное. Его нужно исполнять. Но закон откровенно сырой. Зажимание гаек никогда не приводило к положительному эффекту. Нам нужно говорить о том, как в сложившихся условиях выполнять поставленные задачи. При этом поддержу позицию Артема Ковшова в том, что на региональном уровне необходимо вырабатывать собственные критерии, которые не противоречат нормам федерального законодательства и обеспечивают бесперебойную работу строительного сектора в сложившихся рыночных реалиях.

***

...Несмотря на то, что по своему формату разговор был профессиональным и в чем-то узко специализированным, основные его положения мы сочли необходимым донести и до наших читателей.

Обратите внимание – в том, что ипотечные ставки и стоимость квадратного метра в 2019 году вырастут, все эксперты были единодушны. Но столь же единодушны они были и в том, что этот рост ни для рынка, ни для граждан – не критичен.

Ставки выросли «с запасом»

В декабре прошлого года Центробанк повысил ключевую ставку до 7,75%. Это вынуждает банки пересмотреть условия по низкомаржинальным продуктам, к которым относится и жилищное кредитование.

Так, Сбербанк с 14 января повысил ставки по ипотечным кредитам – в среднем на 1-1,5 процентного пункта. В октябре прошлого года Сбербанк уже повышал ставку по ипотечным кредитам на 0,4%, после чего базовая ставка на покупку строящегося жилья составила 9,5%, готового жилья — 9,7-10,1%. Рефинансировать ипотеку можно было по 9,9%.

Теперь же условия следующие: если первоначальный взнос на покупку готового жилья меньше 20%, то ставка составит 11,2%, более 20% — 11%. Для строящегося жилья ставка составит 10,7% и 10,5% соответственно.

Кроме того, о повышении ставки сообщил ВТБ. Она выросла на 0,6 процентного пункта с 1 января. Теперь стандартные ставки на строящееся и готовое жилье составляют от 10,1% до 10,5% годовых. Также для выданных с нового года кредитов с первоначальным взносом менее 20% ВТБ вводит дополнительную надбавку к ставке в размере 0,5%. Это не коснется ипотеки с материнским капиталом и военной ипотеки.

Рефинансирование кредитов сторонних банков доступно в ВТБ по ставке от 10,1% для участников программы «Люди дела» (работники сферы образования, здравоохранения, правоохранительных, налоговых органов), для зарплатных клиентов группы ВТБ — 10,2%, для других категорий клиентов — 10,5%.

При этом эксперты отмечают, что и Сбербанк, и ВТБ определили уровень повышения «с некоторым запасом», чтобы на относительно длинном горизонте времени не возвращаться к этой достаточно болезненной теме.

В новый дом с УРАЛСИБОМ

Ипотека – один из ключевых продуктов УРАЛСИБА, который стабильно входит в Топ-10 крупнейших ипотечных банков в РФ.

БОЛЬШОЙ ПОРТФЕЛЬ

Всего за 2018 год банк УРАЛСИБ выдал более 14 тысяч ипотечных кредитов на сумму свыше 30 млрд рублей. Показатель почти на 13% превысил данные 2017 года. Порядка 15% от общего количества – кредиты, выданные в Башкортостане.

При этом в нашем регионе УРАЛСИБ развивает не только стандартные виды ипотеки для покупки готового, строящегося жилья и индивидуальных домов, но и совместные проекты с Правительством Республики Башкортостан, такие как программа Жилищных строительных сбережений (ЖСС).

Программа позволяет в течение 3-6 лет накопить средства для первоначального взноса на специальном вкладе с гарантированной госпремией. А после завершения срока накопления клиент может обратиться в банк и получить целевой жилищный кредит на специальных условиях и по сниженной ставке. В 2018 году с помощью этого инструмента более 150 клиентов банка приобрели квартиры, и более 80 участников сделали это с использованием кредитных средств. Значительная часть строящегося жилья по программе ЖСС была приобретена в объектах НО ФРЖС РБ. На сегодняшний день в банке УРАЛСИБ открыто свыше 1300 таких вкладов.

О ЧЕМ ГОВОРЯТ ЦИФРЫ

Интересно, что результаты УРАЛСИБА по ипотечному кредитованию в сотрудничестве с НО Фонд развития жилищного строительства РБ показывают значительный рост объемов кредитования на приобретение строящегося жилья. За 2018 год банк выдал клиентам застройщика 240 кредитов на общую сумму свыше 339 млн. руб.

В целом на рынке недвижимости в 2018 году чувствовался активный спрос на объекты от застройщиков, которые отвечают современным требованиям покупателей: продуманные планировки, оптимальные площади. Клиенты очень внимательно отслеживали выгодные предложения от банков по ипотеке. Сегодня многие эксперты говорят о возможном снижении темпов роста рынка ипотеки. В предыдущие 2 года рынок стремительно ставил новые рекорды: сказывалась реализация отложенного спроса (в 2015-2016 годах при высоких ставках многие не решались на крупные покупки), а также влияла «пауза» в росте цен на недвижимость. В течение длительного времени цены оставались на одном уровне, а банки и застройщики использовали различные акции, совместные программы для дополнительных скидок и притока клиентов.

БРАТЬ ИЛИ НЕ БРАТЬ

Ситуация на рынке может постоянно меняться и зависит от различных внешних факторов, поэтому решение об ипотеке стоит принимать исходя из оценки собственных возможностей. Стоит обратить внимание не только на ставку по кредиту, но и на сопутствующие сделке расходы. Изучить качество сервиса в кредитной организации, показатели ипотечного кредитования и линейку продуктов по этому направлению.

В данный момент на рынке наблюдается тенденция к повышению ставок: они начинают плавно расти, показывая в среднем увеличение на 0,5-1%. Кроме того, меняется и сам рынок: новый порядок работы с застройщиками, вероятно, еще окажет влияние на сегмент строящегося жилья. Поэтому потенциальному ипотечному заемщику лучше не откладывать решение о приобретении недвижимости и оформлении ипотечного кредита. А действующему заемщику – не тянуть с рефинансированием, если текущие предложения банков дают ему возможность снижения ставки.

ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Банк УРАЛСИБ совместно с НО Фонд развития жилищного строительства РБ разработал выгодную для покупателей программу приобретения жилья. По ее условиям действует сниженный размер первоначального взноса – от 10%.

Для покупки жилья на первичном и вторичном рынках можно воспользоваться программой ипотеки по двум документам без подтверждения доходов. Для покупателей квартир от НО ФРЖС РБ нижний порог первоначального взноса по такой программе – от 30%.

Кроме того работники бюджетной сферы в УРАЛСИБЕ пользуются тарифом «Доверительный» с достаточно комфортной ставкой. Все подробности о предложениях банка можно уточнить по телефону многоканальной справочной 8-800-250-57-57 или узнать в Центре ипотечного кредитования по адресу: г. Уфа, ул. Крупская, 9.

Полная информация об ипотечных программах также представлена на сайте www.uralsib.ru в разделе «Кредиты и ипотека».

Концепция проекта

► Государственный комитет РБ по строительству и архитектуре

► Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан

Учредитель

► Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан

Издатель

► Издание «Формула жилья» зарегистрировано в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Республике Башкортостан.

► Свидетельство № ПИ-ТУ02-01572 от 26 декабря 2016 г.

► Распространяется бесплатно.

► (с) — материалы охраняются законом «Об авторском праве и смежных правах» № 231-ФЗ от 18.12.2006 г.

► Адрес издателя: 450103, г. Уфа, ул. Высотная, 14/1.

Редакционная коллегия

Председатель редколлегии:
В.В. Рассейкин
Главный редактор:
С.И. Бородина
Авторский дизайн и верстка:
О.Р. Латыпова
Адрес редакции:
450103, г. Уфа, ул. Высотная, 14/1
E-mail: main@frgsrb.ru
Тел.факс: (347) 216-60-01,
(347) 285-00-80

Типография

Отпечатано в типографии
ООО «ПечатниК»
450591, Республика Башкортостан
Уфимский район,с. Чесноковка
ул. Воровского, 32
Тел.: +7 (347) 271-85-57
e-mail: pechatnik_ufa@mail.ru
Заказ № 165/01
Дата подписания – 30.01.2019 г.
Дата выхода – 03.12.2018 г.
Тираж 2200 экз.