НО ФРЖС РБ

12+

ФОРМУЛА ЖИЛЬЯ

НО Фонд развития жилищного строительства РБ | №05 (25) май 2019 г. | Специальный проект

02 Фондинформ

04 Месяц до ввода!

10-11 Памятка дольщикам

Откровенный разговор

Состоялась очередная выездная встреча специалистов НО ФРЖС РБ с гражданами, заинтересованными в улучшении жилищных условий. Подобные «встречи на местах» давно вошли в практику нашего Фонда – это позволяет не только донести до населения актуальную информацию о предложениях и программах НО ФРЖС РБ, но и оперативно разобраться во всех возникающих вопросах.

В этот раз встреча проходила в селе Месягутово Дуванского района республики при участии специалистов районной администрации. В первую очередь речь шла о строительстве нового дома по адресу ул.Светлая, 1.

10 квартир из 30-ти уже реализованы по планам районной администрации, а оставшиеся 20 одно- и двухкомнатных квартир были предложены жителям Месягутово через участие в недавно созданном ЖНК «Доступные метры». Форма участия давно проверенная, не несет в себе никаких дополнительных рисков.

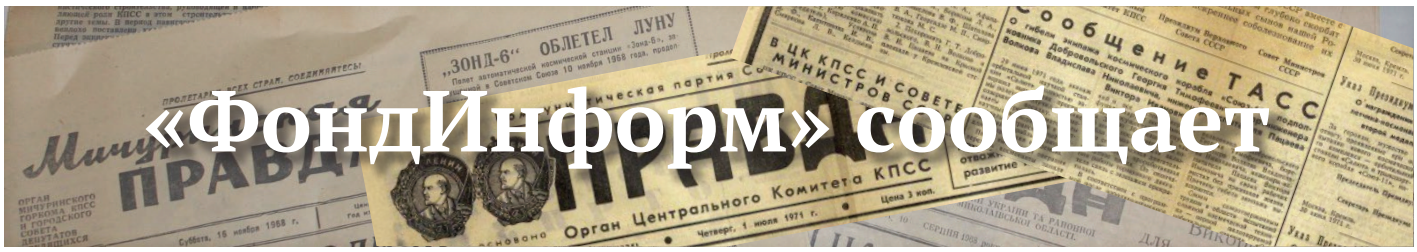
Причем, что особенно важно – цена реализации квадратного метра не просто ниже, а очень ощутимо ниже среднерыночной. На сегодняшний день она составляет 31 948 рублей за квадратный метр. Это максимально лояльные условия, которые гражданам может предложить только Фонд развития жилищного строительства республики.

Мы не являемся коммерческой организацией, построенное нами жилье предназначено для реализации только определенным категориям граждан согласно Постановления Правительства РБ №524 «О порядке обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан...». Эти группы и категории четко определены федеральными, республиканскими и муниципальными нормативно-правовыми актами.

При встрече с жителями акцент был сделан на том, что тенденции рынка очевидны – после некоторого ценового спада параметры по стоимости начали уверенно идти вверх. Проще говоря, если и приобретать жилье, то делать это нужно сейчас, не откладывая в долгий ящик. При этом доступна и партнерская ипотечная программа, сформированная Фондом совместно с банком УРАЛСИБ.

А самым серьезным аргументом является тот непреложный факт, что в районах республики сейчас действует единственный застройщик – только НО ФРЖС Республики Башкортостан.

Рустам Саляхов



«ФондИнформ» сообщает

СТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА РЕСПУБЛИКИ

В рамках совещания по строительству и транспорту врио Главы Башкортостана Радий Хабиров, кроме ряда важных текущих вопросов, поднял и стратегическую проблему, которая непосредственно затрагивает перспективы развития строительной отрасли региона.

- В отношении не только жилья, но социальных объектов должно быть чёткое понимание необходимых объёмов возведения и сроков сдачи. Вкупе с жилищным строительством это должно формировать общее направление работы отрасли. Должна быть общая стратегия – что мы делаем в строительстве. Сейчас её нет, – подчеркнул Радий Хабиров. – Я жду предложений по строительной политике Республики Башкортостан. В течение месяца представьте мне первое приближение доклада…

Кроме стратегических задач, решались и текущие, весьма насущные вопросы. Так, и.о. председателя Госстроя РБ Марат Ахмадуллин доложил о принимаемых мерах по завершению возведения проблемных объектов и взаимодействию с дольщиками. Он сообщил, что определён механизм финансирования домов, строительство которых было начато компанией АО «Интеграл» в Нефтекамске. Работы будет вести муниципальный застройщик. Планируется, что первые два из четырёх домов будут готовы к 1 октября. Уфимские объекты «Интеграла» также будут достраиваться другим инвестором.

Продолжается строительство жилых комплексов «Миловский парк», «Серебряный ручей» и «Новобулгаково». Проблемные объекты Стерлитамака также возводятся в соответствии с принятой дорожной картой. Готовится к сдаче новый дом по улице Островского в Октябрьском.

Планировалось, что объект будет готов в конце апреля, однако из-за несоблюдения застройщиком проектной документации и необходимости повторного прохождения экспертизы было предложено перенести сроки ввода дома.

– Решайте вопрос до 1 июля, – поручил Радий Хабиров. – Но мне не нравится история с переносом сроков. Поэтому прошу представить конкретные даты ввода в эксплуатацию каждого дома, по которому разработана схема завершения строительства.

Представитель инициативной группы Зульфия Гайсина поинтересовалась, на какой стадии находится работа по двум проблемным домам на пересечении улиц Менделеева и Кувыкина, возведение которых было начато более 10 лет назад компанией «Меркурий». Восстановления своих прав по ним ждут более 200 дольщиков.

По словам мэра Уфы Ульфата Мустафина, вопрос проработан. Для продолжения строительства необходимо освободить площадку под оставшиеся секции. Нужны средства на снос старого жилья.

– Это большой объект. Мы выделяем МУП «Служба заказчика и технического надзора», которое будет достраивать дом, средства из Фонда социальных целевых программ за строительство школы в Нагаево. Давайте договоримся: направить первый транш в 10 млн рублей до 15 мая для того, чтобы оперативно начать работы на объекте, – распорядился Радий Хабиров.

Кроме того, участники совещания рассмотрели ход строительства в Башкортостане новых социальных объектов – детских садов и школ. На сегодняшний день в регионе ведётся проектирование и строительство 31 детского сада и 30 школ. Крупнейшие из них – средняя общеобразовательная школа на 1 000 мест в Дёмском районе Уфы, а также школа на 640 учащихся, совмещённая с детским садом на 160 мест, в селе Чесноковка Уфимского района.

Получено положительное заключение государственной экспертизы по проекту школы на 825 мест в селе Булгаково. Ведутся конкурсные процедуры по школе на 1 225 мест на территории жилого комплекса «Миловский парк».

По материалам Госстроя РБ

ПРИОРИТЕТЫ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

Федеральный политико-экономический журнал «Регионы России» вновь предоставил свои авторитетные страницы материалам, подготовленным специалистами НО ФРЖС РБ.

В очередном номере издания опубликована аналитическая статья руководителя Дирекции по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ Республики Башкортостан Евгения Декатова «Приоритеты жилищной политики». В этом материале подробно проанализировано развитие системы ЖСС – Жилищно-строительных сбережений, которая была впервые инициирована в нашей республике и сейчас подготовлена к тиражированию на многие другие регионы Российской Федерации.

Система жилстройсбережений – один из основных элементов регионального проекта «Ипотека Республики Башкортостан», принятого в конце прошлого года правительством региона в целях реализации «майского» Указа Президента России (от 7 мая 2018 года №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»), а также национального проекта «Жилье и городская среда» на территории Республики Башкортостан. Именно на систему жилстройсбережений руководство региона делает ставку в решении вопроса обеспечения жильем граждан со средним и ниже среднего уровнем доходов.

Полный текст статьи, кроме журнала «Регионы России» № 4 (156) 2019 г., опубликован также на нашем сайте в разделе «Статьи» и доступен по ссылке http://frgsrb.ru/news/?SECTION_ID=486

Жить – в комфорте

ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС
лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях

Распоряжение Правительства Российской Федерации о предоставлении федеральных средств на реализацию проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях в 2019 году подписано Председателем Правительства Дмитрием Медведевым. Средства распределены между 46 регионами, где будут реализованы 80 проектов-победителей.

Победителей 2019 года Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях Федеральная конкурсная комиссия, под председательством вице-премьера Виталия Мутко, определила на прошлой неделе. Они получат гранты из федерального бюджета от 40 до 85 млн рублей.

«В этом году мы старалась максимально быстро провести все процедуры и по оценке заявок и по распределению средств, в общей сложности на это нам понадобилось менее месяца. Следующий шаг - заключение соглашений с регионами и перечисление им денег из федерального бюджета. Эти мероприятия должны быть завершены до 1 июля, чтобы победители успели реализовать свои проекты в срок», - пояснил Глава Минстроя России Владимир Якушев.

Конкурс проводится уже во второй раз, в нем принимают участие «малые города» с численностью до 100 тысяч человек включительно, а также исторические поселения федерального, регионального значения, за исключением административных центров и городов федерального значения. В 2019 году на конкурс было подано 330 заявок из 77 регионов.

«Это мероприятие позволяет представить не только авторов лучших проектов, но и всех финалистов конкурса, чтобы вместе с экспертами обсудить и самые интересные решения, и типичные ошибки, которых следует избегать в будущем», - рассказал Максим Егоров, заместитель главы Минстроя России, председатель Межведомственной рабочей группы конкурса.

Напомним, с 2019 года конкурс проходит ежегодно в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» с призовым фондом в размере 5 млрд рублей в год.

От редакции: *Среди номинантов на победу – несколько проектов из нашей республики. Об итогах мы расскажем после торжественного награждения, которое состоится 31 мая в Воронеже на площадке ежегодного Архитектурного форума «Зодчество VRN».*

Банки плюс эскроу

В целях стимулирования конкурентной среды требования к кредитному рейтингу банков, имеющих право на открытие счетов эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве, снижены до уровня BBB-. Это позволит предоставить такое право ещё 37 банкам, в том числе 16 региональным. Соответствующее постановление Правительства РФ подписано Председателем Правительства 16 мая и опубликовано на официальном сайте.

Ранее Правительством России были установлены критерии, которым должны соответствовать банки, имеющие право на открытие счетов эскроу для расчётов по договорам участия в долевом строительстве. Одним из требований является наличие у банка кредитного рейтинга не ниже уровня A-(RU) кредитного рейтингового агентства «АКРА» или не ниже уровня ruA- кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА». Таким образом, на 1 марта 2019 года установленным критериям соответствовали 63 банка, из них 18 региональных.

Подписанным постановлением требования к кредитному рейтингу банков, имеющих право на открытие счетов эскроу, снижены до уровня BBB-. Это позволит предоставить такое право ещё 37 банкам, в том числе 16 региональным, что повысит конкуренцию на рынке и расширит возможности выбора кредитной организации для граждан и застройщиков.

Все это делается в целях минимизации рисков граждан и застройщиков при привлечении денежных средств для долевого строительства.

Информационное сообщение № 21-з/2019 «Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Солнечногорская, д. 6»

Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан извещает, что в соответствии с пунктом 2.1 порядка обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан», утвержденного постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 декабря 2016 года № 524, по объекту жилищного строительства:

«Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Солнечногорская, д. 6»

прекращено формирование списков граждан и прекращен прием документов от граждан для приобретения жилых помещений для отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан».

Информационное сообщение № 20-з/2019 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Гатауллина, д. 10»

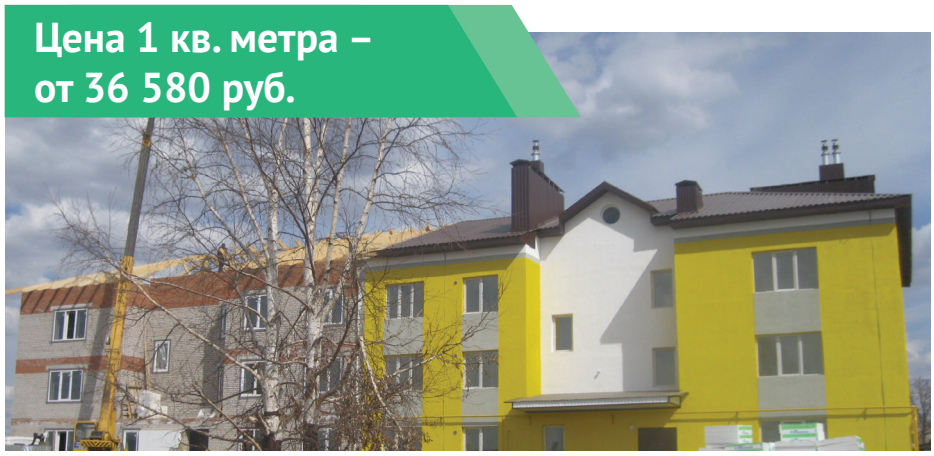
Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан извещает, что в соответствии с пунктом 2.1 порядка обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан», утвержденного постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 декабря 2016 года № 524, по объекту жилищного строительства:

«Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Академика Гатауллина, д. 10»

прекращено формирование списков граждан и прекращен прием документов от граждан для приобретения жилых помещений для отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан».

Внимание! Месяц до ввода!

Цена 1 кв. метра – от 36 580 руб.



г. Благовещенск
ул. 50 лет Октября, д. 7

Всего лишь месяц остался до планового срока – ввести в эксплуатацию 3-х этажный, 30 квартирный двухсекционный жилой дом № 7 по ул. 50 лет Октября в городе Благовещенске.

НО ФРЖС РБ предлагет к реализации 1-комнатные квартиры с чистовой отделкой для граждан, попадающих в перечень категорий, определенных Постановлением Правительства РБ № 524 «О порядке обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан...», а также дополнительно определенными в федеральных, республиканских и муниципальных нормативно-правовых актах.

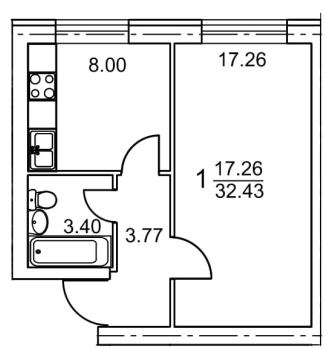
Возможна ипотека и привлечение средств материнского капитала

Срок ввода в эксплуатацию - 2 кв. 2019 г.

Описание дома:

- материал стен – кирпич
- кровля металлическая
- современные планировки
- новая инженерная инфраструктура
- элементы благоустройства: площадки для детей дошкольного и младшего школьного возрастов, для отдыха взрослого населения, хозяйственных целей, а также площадки озеленения.

Планировка:



Площадь квартир – от 32.43 до 33.10 кв. м.

Некоммерческая организация
ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Республика Башкортостан
г. Уфа, ул. Высотная, д. 12/1
+7 (347) 285-01-77
+7 (347) 285-01-88
main@frgsrb.ru
www.frgsrb.ru

Выбрать лучших

В Госстрое РБ обсудили повышение престижа строительных профессий и подготовки кадров и приняли решение о проведении Республиканского конкурса профессионального мастерства «Лучший по профессии».

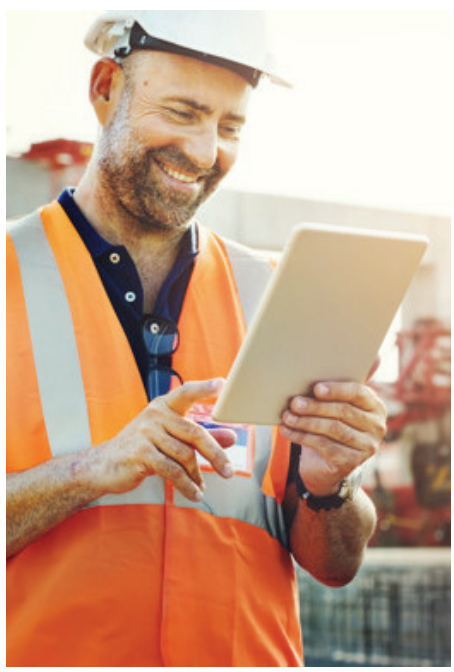
Конкурс определит лучшего по профессии строительного комплекса Республики Башкортостан в номинациях «Лучший каменщик» и «Лучший штукатур»

Обсуждение проведения конкурса прошло с участием экспертов Госстроя РБ, представителей «Союза строителей РБ», саморегулируемых организаций строительной отрасли и застройщиков.

– Проведение конкурсов профмастерства повышает привлекательность строительных профессий, демонстрирует их созидательность и вносит соревновательный дух в строительную отрасль, - комментирует запуск конкурса заместитель председателя Госстроя РБ Артем Ковшов.

Госстроем РБ конкурс профессионального мастерства в республике проводится с 2007 года. Победителей конкурса в номинации «Лучший каменщик строительного комплекса Республики Башкортостан» планируется направить для участия в федеральном этапе конкурса «Лучший по профессии», который состоится 10-12 июля 2019 года г. Белгород.

От редакции: *Отрадно сознавать, что в этом престижном конкурсе традиционно участвуют сотрудники и рабочие разных специальностей ряда наиолее авторитетных и опытных подрядчиков, с которыми уже длительное время сотрудничает наш Фонд.* ***Желаем им удачи!***



Жилье по шариату

В Казани прошел XI международный экономический саммит «Россия – Исламский мир: KazanSummit 2019». Исламская ипотека Ак Барс Банка стала одним из продуктов, презентация которого впервые состоялась в ходе мероприятия. Запустить такой продукт, как исламская ипотека, в банке решили потому, что видят большой неохваченный клиентский сегмент.

Оценить его объем еще предстоит. Согласно проведенным маркетинговым исследованиям, приверженцы ислама заявили, что они нуждаются в подобном предложении. Тенденция роста мусульманского населения очевидна и банковские эксперты считают, что перспектива у этого рынка есть.

От традиционной ипотеки продукт отличается по форме реализации. Традиционная ипотека – это денежный заем под залог недвижимости с процентами, а исламская ипотека – это продажа недвижимости в рассрочку. Банк несет риски и ответственность за реализуемую недвижимость, в роли продавца выступает его дочернее общество. Еще одна особенность – фиксированная цена недвижимости, которая не может измениться по условиям договора.

Проценты – это основное препятствие, из-за чего мусульмане не могут пользоваться банковскими кредитами. Поэтому исламская ипотека по внешним, юридическим признакам является беспроцентной. В исламе запрещено ростовщичество – под запретом получение какой-либо выгоды с долга. В основе исламской ипотеки лежат не кредитные отношения, не денежный заем, а договор купли-продажи. Но предусмотрена наценка на недвижимость.

Удорожание рассчитывается в индивидуальном порядке, в зависимости от срока, суммы первоначального взноса и тому подобное. Но оно сопоставимо с той конъюнктурой, которая существует сейчас на рынке. Сроки варьируются от 1 года до 25 лет.

На данный момент мы работаем только со сданными квартирами, поэтому не имеет значения, какой застройщик построил объект. Это обусловлено спецификой продукта: риски, связанные с переходом прав собственности, лежат на дочернем обществе банка, поэтому мы решили работать со сданным жильем. В дальнейшем мы планируем работать с застройщиками, но не со всеми, поскольку к ним появятся дополнительные требования. В первую очередь, с точки зрения надежности.

Реализованные сделки уже есть, так же по продукту поступило более сотни заявок сразу после его анонса на саммите, при том что мы вообще не проводили никаких рекламных акций. При этом, необходимо понимать, что исламская ипотека – это нишевый продукт. Для обычных клиентов не имеет значения – воспользоваться обычной ипотекой или исламской. Возможно, проще взять кредит в банке по привычной схеме. Наша целевая аудитория – это люди, которые не могут воспользоваться процентным кредитом. Мы даем им возможность приобрести жилье, не вступая в противоречия с их религиозными убеждениями.

Понятно, что перед запуском нового продукта мы провели тщательные консультации. Ак Барс Банк заключил соглашение о сотрудничестве с Духовным управлением мусульман РТ. Нас консультировал эксперт – Руслан Сабирзянов, который имеет высшее шариатские образование, профильное образование по исламским финансам, он имеет квалификацию сертифицированного исламского аудитора Организации по учет и аудиту в исламских финансовых учреждениях (AAOIFI). Он осуществлял экспертизу наших продуктов.

Пилотная стадия этого проекта заранее по времени не просчитывалась. Это, в большей степени, зависит от внешних факторов: взаимодействия с регулятором, налоговыми органами. Мы участвуем в рабочей группе по развитию партнерского банкинга при ЦБ РФ, рассчитываем получить положительную обратную связь. В случае успешной реализации пилота продукт будет тиражироваться на другие регионы.

Искандер Исхаков,
глава направления исламского банкинга Ак Барс Банка

День в день

Сбербанк собирается сократить минимальный срок получения ипотеки до одного дня, сообщил президент банка Герман Греф. «Если все пройдет по плану, то в следующем году до одного дня по стране», – ответил Греф на вопрос о том, сократится ли когда-нибудь весь процесс получения ипотеки в Сбербанке до одного дня.

По словам младшего директора по банковским рейтингам «Эксперта РА» Вячеслава Путиловского, лишь немногие клиенты смогут получить ипотеку за один день. «Это будут только идеальные с точки зрения скоринга кандидаты с белой зарплатой и идеальной кредитной историей», – полагает он. Однодневная ипотека в Сбербанке, по мнению Путиловского, скорее будет выполнять «имиджевые задачи».

Некоторые банки декларируют, что уже выдают ипотеку за один день. Среди них «Дельтакредит», «Абсолют банк», Райффайзенбанк, Дом.РФ, Совкомбанк, Альфа-банк, «Возрождение». Правда, многое зависит от заемщика. Быстро получить ипотеку могут только те, кто сразу предоставит полный и правильный список документов, объясняет руководитель отдела развития и сопровождения обеспеченных кредитных продуктов Райффайзенбанка Оксана Матюшенко. При этом клиент должен уже заранее определиться с желаемым объектом недвижимости, уточнил представитель Альфа-банка.

Такая скорость возможна прежде всего для клиентов с прозрачными источниками дохода, желающими приобрести недвижимость на первичном рынке. В среднем же срок выдачи ипотеки – два-три дня, Такие же средние сроки в «Дельтакредите», Дом.РФ и Совкомбанке. Промсвязьбанк и «Уралсиб» за день выдать ипотеку пока не могут, заявили их представители.

Такая скорость заемщикам нужна редко. Зачастую сами клиенты не готовы так быстро совершать ипотечную сделку, говорит управляющий директор по продажам подразделений сети «Абсолют банка» Иван Любименко: «Им требуется время на то, чтобы осмотреть другие объекты, сравнить, посоветоваться с близкими, возможно, подготовить документы для выхода на сделку, средства для первоначального взноса». Действительно, на практике за один день ипотека выдается крайне редко.

Ипотечная «цифра» – выгоды и прогнозы

Круглый стол по внедрению IT-технологий в финансовую сферу «Финтех и банки: против или вместе?» закономерно сконцентрировал внимание собравшихся на более узком, но при этом очень практичном сегменте: цифровизации ипотеки.

Часть вопросов касалась непосредственной банковской практики – «Насколько удобнее стали процессы? Повысились ли риски для банка с точки зрения качества портфелей? Какие критерии успешности при переходе к цифровым технологиям? Когда ипотека сможет полностью перейти в онлайн?». Перечень, конечно, неполный, и участники обсуждения дополняли его своими наблюдениями, выводами и прогнозами.

Представляем точку зрения руководителя Абсолют Банка в Уфе Анастасии ГИЛЕВОЙ.

Прошедший 2018 год показал, что залоговое кредитование, в частности ипотека, на фоне быстрого роста портфелей привлекает все больше игроков. Но при этом надо понимать, что важен не только объем, но качество ипотечного портфеля.

Конкурировать на этом рынке сейчас становится все сложнее с учетом перевеса доли госбанков. Чтобы быть в числе лидеров, нужно не только предложить конкурентную ставку и удобный клиенту сервис, но и внедрять инновационные технологии, которые становятся драйверами роста в сделках, где время играет важную роль.

Абсолют Банк, понимая вектор развития этого бизнеса, одним из первых запустили цифровую платформу по выдаче ипотеки в прошлом году и, по сути, выиграл время в прямом смысле: партнеры смогли заводить заявки самостоятельно, у себя в офисе, не отправляя потенциального заемщика в банк за решением. «Цифра» позволила сократить процесс рассмотрения ипотечных заявок до минимума в 25 минут, в то время как в среднем по рынку заявки до сих пор рассматривают 2-3 дня. Причем 25 минут – это именно одобрение, а не предодобрение заявки.

Самый частый вопрос, который нам задавали партнеры при подключении к платформе – за счет чего произошло такое ускорение? Цифровая платформа принимает заявки, обрабатывает, выдает решение и формирует документацию для проведения сделки в автоматическом режиме, в любой день недели, без выходных. По сути, в один клик. Это выгодно всем: и застройщикам, и риэлторам, и заемщикам.

В мае 2019 года мы отметили почти год с запуска цифровой платформы Абсолют Банка в Башкирии. Сейчас более 70% заявок поступают нам именно через нее, причем их заводят наши партнеры – застройщики и риэлторы – непосредственно у себя в офисах. Клиенту нет больше необходимости бежать в банк со стопкой документов. Он может получить решение практически сразу после осмотра квартир, то есть день в день.

Финансовый результат говорит сам за себя: в 2018 году объем выдач ипотеки Абсолют Банка в Башкирии вырос в 1,5 раза и значительно обогнал рыночную динамику, банк укрепил свои позиции на рынке и вошел в топ-5 ведущих ипотечных банков республики. По результатам первого квартала 2019 года выдачи ипотеки Абсолют Банка в Башкирии почти в 2 раза выше среднерыночных показателей.

Участники и спикеры круглого стола АКФОРБ

Каримов М.Р. *– исполнительный директор Ассоциации кредитных и финансовых организаций РБ*
Сафуанов Р.М. *– ректор Уфимского филиала Финансового университета при Правительстве РФ*
Мансуров М.М. *– управляющий Башкирским отделением №8598 ПАО Сбербанк*
Гилева А.В. *– руководитель операционного офиса «Уфа» АКБ «Абсолют банк»*
Рассейкин В.В. *– Генеральный директор Фонда развития жилищного строительства РБ*
Уразгильдеева Р.Н. *– управляющая Башкирским филиалом Газпромбанка*
Декатов Е.А. *– руководитель Дирекции развития ипотечных накопительных программ РБ*

Не менее остро стоял вопрос о недостатках «слепого» конвейерного подхода, из-за которого платформа могла бы или «отметать» заемщиков, хоть сколько-то отклоняющихся от стандартов, или наоборот, одобрять займы людям с не самой качественной кредитной историей и недостаточным уровнем доходов. Однако мы сразу же смогли на практике доказать, что технологическое решение проверяет заемщиков не только быстрее, но более качественно, чем сотрудник банка.

Платформа без всяких скидок на «человеческий фактор» собирает сведения по открытым источникам в автоматическом режиме, использует до 50 различных ресурсов для сбора полной информации о потенциальном заемщике и за считанные секунды проводит анализ. Сотрудник банка физически просто не способен обработать такой массив данных за столь короткое время. Безусловно, даже при очень гибкой аналитике бывают случаи, когда ситуация заемщика требует более глубокого, детального изучения.

К концу 2019 года дистанционно, через партнерскую сеть, будет оформляться 90% ипотечных кредитов Абсолют Банка в Башкирии.

Анастасия ГИЛЕВА
Руководитель Абсолют Банка в Уфе

Например, когда идет «цепочка» сложных сделок, причем с обременениями или участием маткапитала. Мы не отбрасываем эти заявки, а рассматриваем их «в ручном режиме». Но и здесь скорость остается гораздо выше среднерыночной, потому что объем таких сделок не превышает 5% от общего числа, а цифровая платформа снимает большую часть нагрузки со специалистов, у них есть возможность сосредоточиться на нестандартной задаче и решить ее оперативно.

«Цифра» позволила сократить процесс рассмотрения ипотечных заявок до минимума в 25 минут.

Зададимся вопросом: «Готовы ли потенциальные заемщики к цифровым технологиям в ипотеке»? Безусловно, да, особенно, когда речь идет о Башкирии.

Во-первых, именно наша республика стала одним из регионов России, где ипотека начала развиваться раньше, чем у других. Поэтому сегодня у нас жилищные займы воспринимаются как эффективный и зачастую единственный финансовый инструмент, позволяющий без отлагательств решить «квартирный вопрос». Об этом говорит и статистика – по данным управления Росреестра по Башкирии, количество ипотечных сделок в 2018 году увеличилось более чем на 30% по сравнению с предыдущим годом. А в первом квартале 2019 года количество ипотечных сделок при покупке недвижимости превысило показатели аналогичного периода прошлого года на 15%.

Во-вторых, высокая ипотечная грамотность жителей Башкортостана сочетается с тем фактом, что сегодня уже 94% населения активно пользуются интерне-

том и мобильными приложениями, а 70% готовы управлять своими финансами онлайн. В-третьих, как и по всей стране, башкирский заемщик молодеет, за последние два года его средний возраст снизился с 37 лет до 35 лет, в основном, за счет роста возрастной группы 25-30 лет. А она, не секрет, чрезвычайно лояльна к digital-технологиям.

Неудивительно, что в этих условиях и к такому продукту, как ипотека, тоже выдвигаются высокие требования по скорости и доступности дистанционного взаимодействия.

К такому продукту, как ипотека, выдвигаются высокие требования по скорости и доступности дистанционного взаимодействия.

Это проявляется, к примеру, и в том, что сегодня заемщики при подаче заявки на жилищный займ живо интересуются наличием интернет-банка и мобильного приложения, возможностью платить по кредиту дистанционно и проводить досрочное погашение без визита в банк. Отсутствие таких опций, может, и не приведет к отказу от одобренного кредита, но вызовет резкую критику и негативные отзывы. Вполне логично: ипотека берется на длительный период. Так, всего за год средний срок жилищного займа в Башкирии увеличился с 17 до 19 лет, и комфорт в обслуживании важен.

Еще одно свидетельство растущего интереса к дистанционным сервисам – то, что за последние 1,5 года количество обращений в онлайн-чат Абсолют Банка выросло в 3 раза. Примечательно, что при обращении по телефону контактного центра вопросы по жилищным займам составляют лишь 20% от общего числа, а вот в онлайн-чате – почти 40%. Это еще раз подтверждает тренд на диджитализацию ипотечного рынка и приоритет дистанционного сервиса в этой сфере.

Отмечу, что тенденция цифровизации ипотеки отнюдь не ограничивается автоматизацией процесса подачи заявки и оформления кредита. Он проявляется и в том, что в электронный формат теперь переходит закладная. Этот документ в бумажном виде был одним из последних «камней преткновения» на пути ипотеки в онлайн. Массовый, реальный, а не единичный «для галочки» переход к электронному формату наконец-то позволит заемщикам существенно экономить время – например, им не придется больше посещать МФЦ. Также не надо будет после выплаты кредита писать заявление о снятии обременения с квартиры – банки будут самостоятельно аннулировать закладные. Электронный формат не даст заемщику физически потерять ценный документ, а ведь восстановление бумажной закладной – длительная и сложная процедура. С точки зрения банков, электронная закладная хороша тем, что она устраняет временные и денежные затраты на получение и доставку закладных до места хранения.

По нашим прогнозам, уже в ближайшие 2 года благодаря электронной регистрации, электронным закладным и электронным досье в ведущих ипотечных банках страны станут реальностью сделки вообще без посещения офиса банка, полностью онлайн.

В ТЕМУ:

«Цифровизация экономики России – это очень амбициозная цель, мы прекрасно отдаём себе в этом отчёт. Но нужно ставить именно такие цели, если мы хотим хоть чего-нибудь добиваться. Нам нужно добиться, чтобы инновационные секторы экономики создавали более 10% российского ВВП».

В.В.Путин

Не так страшен эскроу...

По итогам своей февральской встречи в Казани с представителями общественности, посвященной реализации национального проекта «Жилье и городская среда», Президент РФ Владимир Путин утвердил ряд поручений правительству и другим государственным органам.

В частности, премьер-министру Дмитрию Медведеву и председателю Банка России Эльвире Набиуллиной до 1 июля поручено подготовить изменения в законодательство, упрощающие получение разрешений на строительство жилья с использованием эскроу-счетов.

Выполнение этого поручения от лица профильного ведомства прокомментировал заместитель министра строительства **Никита Стасишин:**

«Мы увидели, что в одном разрешении на строительство могло быть несколько домов, и для того, чтобы обеспечить залог при получении проектного финансирования под новый дом, застройщику нужно будет поменять разрешительную документацию, перевести на SPV *(SPV, от англ. special purpose vehicle, — компания, созданная для реализации определенного проекта или для определенной цели — Ред.)* от материнской компании такие дома, — пояснил он, выступая в Госдуме. — Чтобы застройщика снова не запускать по бюрократической машине, нам необходимо в упрощенных сроках это сделать», — добавил чиновник.

Напомним, что с 1 июля 2019 года все российские застройщики, привлекающие средства граждан, обязаны перейти на схему долевого строительства жилья с применением эскроу-счетов. Средства дольщиков должны зачисляться на специальный банковский счет, и девелоперы не смогут получить эти деньги до передачи квартир покупателям, а строить будут на банковские кредиты. Возможность остаться в прежней системе долевого финансирования, без обязательного перехода на банковское кредитование с использованием эскроу-счетов с 1 июля 2019 года, будет предоставлена только тем проектам жилищного строительства, которые соответствуют определенным критериям, которые уже разработаны Правительством РФ и представлены строительному сообществу.

Как не стать «обманутым дольщиком»?

Памятку для граждан – участников долевого строительства жилья разработали специалисты Минстроя РФ.

Документ, распространенный на федеральном и региональном уровне, позволяет избежать недооценки рисков и правильно выстроить свои действия при приобретении жилья.

В России все более популярно участие в долевом строительстве жилья. Стоимость квартиры на этапе строительства значительно ниже, нежели в готовом доме. Для многих граждан это едва ли не единственный способ улучшить свои жилищные условия.

Однако часто граждане, вложившие деньги в стройку, становятся так называемыми обманутыми дольщиками. Наступил экономический кризис, компания не просчитала риски и обанкротилась – и вот уже строительство заморожено на долгие годы.

Есть и откровенно мошеннические схемы, когда компании-однодневки заманивают граждан низкими ценами на квартиры, не имея на руках ни документов на строительство, ни земли, а потом исчезают с их деньгами. Нередки случаи двойных продаж, когда одну и ту же квартиру продают нескольким покупателям. В таких случаях остается лишь обращаться в правоохранительные органы и надеяться взыскать деньги с мошенника.

Как бы ни развивалась ситуация, судьбе обманутых дольщиков не позавидуешь. Они годами ждут обещанных квартир, снимают жилье, тратят свои нервы и деньги, судятся и выходят на демонстрации.

Приобретать жилье на этапе строительства можно. Но нужно делать это ответственно. В таком деле нельзя надеяться на русское «авось» или успокаивать себя тем, что «я заключаю сделку через риелтора», или «знакомый юрист сказал, что такая сделка тоже законна». Думайте, что вы подписываете, кому несете ваши деньги.

Проверьте застройщика, изучите документы, заключите договор, предусмотренный законом. Давайте попытаемся снизить риски, а лучше исключить их вообще, поэтому действуем поэтапно:

1. ПРОВЕРЯЕМ ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

Шаг первый – внимательно изучаем проектную декларацию. Она должна быть размещена в Интернете и в средствах массовой информации. Только если привлечение денежных средств граждан осуществляется без рекламы, застройщик вправе не размещать проектную декларацию в СМИ и Интернете.

Обращайте внимание на уровень цен на квартиры в строящихся домах в вашем районе. Цена значительно ниже рыночной (на 20-30%) – повод еще более тщательно проверить все документы.

Стабильно развивающемуся и работающему застройщику нет необходимости продавать дешево построенную им недвижимость, некоторые фирмы даже способны строить новостройки, как говориться «не под заказ», а с расчетом на то, что продадут в течении какого-то неопределенного времени. На застройщиков, которые могут себе подобное позволить, стоит обратить внимание.

В документах на землю (свидетельство о государственной регистрации права и кадастровый паспорт земельного участка) сопоставьте правообладателя земельного участка, указанного в свидетельстве о государственной регистрации права, с продавцом.

Обязательно обратите внимание на категорию земли и вид разрешенного использования земельного участка. Помните, что на землях сельскохозяйственного назначения, независимо от вида разрешенного использования земельного участка, возводить многоквартирные дома незаконно. Строительство многоквартирных домов незаконно также на землях с видом разрешенного использования «для дачного строительства», «индивидуального жилищного строительства», «садоводства», «огородничества», «ведения личного подсобного хозяйства», даже если они имеют категорию «земли населенных пунктов».

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ДОЛЖНА СОДЕРЖАТЬ СВЕДЕНИЯ:

- **о цели проекта, этапах и сроках его реализации;**
- **о разрешении на строительство;**
- **о правах застройщика на земельный участок, о границах и площади земельного участка, элементах благоустройства;**
- **о местоположении строящихся домов и их описание;**
- **о количестве квартир в доме, гаражей и иных объектов недвижимости, передаваемых дольщикам, с описанием их технических характеристик;**
- **о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности;**
- **о сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию;**
- **о возможных финансовых и прочих рисках и мерах по их добровольному страхованию;**
- **о планируемой стоимости строительства;**
- **о подрядчиках;**
- **о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;**
- **об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства.**

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОПОЛНИТЕЛЬНО ИМЕЮТ ПРАВО ОЗНАКОМИТЬСЯ СО СЛЕДУЮЩИМИ ДОКУМЕНТАМИ:

- **разрешением на строительство;**
- **заключение о соответствии проектной декларации;**
- **технико-экономическим обоснованием проекта строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;**
- **заключением государственной экспертизы проектной документации;**
- **проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения;**
- **документами, подтверждающими права застройщика на земельный участок**
- **страховка застройщика по данному объекту.**

Полный текст Памятки размещен на официальном сайте Госстроя РБ и доступен по ссылке https://building.bashkortostan.ru/documents/active/32464/

2. ПРОВЕРЯЕМ ЗАСТРОЙЩИКА

Первое – выяснить надежность застройщика, не «купившись» на рекламу, пусть даже из самого респектабельного источника, поскольку СМИ, как известно, ответственность за содержание рекламных материалов не несут. Для начала необходимо узнать, сколько лет работает компания на рынке, сколько объектов было ею реализовано, имеются ли среди них замороженные стройки или долгострои. Не нужно быть профессиональным юристом или риелтором, чтобы понять: самая объективная оценка застройщика – уже построенные им дома. Если компания имеет ряд успешно реализованных проектов, не нарушает сроки строительства, – это хороший аргумент в пользу того, чтобы заключить с ней договор.

Обязательно «изучите» Интернет, наверняка, там есть отзывы о деятельности компании. Значительную часть информации о застройщике можно почерпнуть из проектной декларации, которую он в соответствии с Федеральным Законом РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, обязан опубликовать в средствах массовой информации (газетах, специализированных изданиях и т.п.) или в сети Интернет (чаще всего публикуется на официальном интернет-сайте застройщика) не позднее, чем за четырнадцать дней до начала заключения с гражданами первого договора об участии в долевом строительстве.

Чем больше доступной для обычного пользователя информации предоставляет застройщик, тем меньше сомнений в его стабильности и надежности.

ОБЯЗАТЕЛЬНО ЗАПРОСИТЕ У ЗАСТРОЙЩИКА СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:

- **учредительные документы;**
- **свидетельство о государственной регистрации застройщика;**
- **свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;**
- **утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, распределение прибыли и убытков за последние три года;**
- **аудиторское заключение за последний год.**

Эти документы позволят проверить сам факт существования данной организации и компетенцию лица, подписывающего документы.

Если Вы имеете кое-какие наметки на покупку квартиры в новостройке от застройщика, то не поленитесь съездить непосредственно на саму стройку. Даже если все документы в порядке, ни вас, ни юриста ничего не смущает, в десятиэтажном здании достраивается девятый этаж, обязательно – «на всякий случай!» – съездите лично на стройплощадку и убедитесь, что это действительно так.

На ограждении каждой стройки есть информационный щит, где будет написано, кто ведет работы, что именно строится, сроки начала и окончания строительства. Внимательно изучите его, убедитесь, что строится именно этот объект и находится он именно в той стадии строительства, о которой вам сообщил застройщик.

3. ЗАКЛЮЧАЕМ ДОГОВОР

Помните: закон 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» допускает только три формы привлечения денежных средств граждан для строительства жилых домов, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию:

- на основании договора участия в долевом строительстве;
- путем выпуска застройщиком, имеющим разрешение на строительство многоквартирного дома на земельном участке, жилищных сертификатов, закрепляющих право граждан на получение от застройщика жилых помещений;
- жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами.

Если застройщик предлагает заключить договор по «серой» схеме, велик риск, что он изначально не планирует выполнять свои обязательства перед вами. Только договор долевого участия в строительстве гарантирует защиту ваших прав и интересов. 214-й Федеральный закон прописывает пошаговую инструкцию, как правильно заключить договор.

УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В договоре долевого строительства должны содержаться следующие условия:

- **определение объекта долевого строительства (конкретного жилого или нежилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, подлежащего передаче дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома);**
- **срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В качестве срока может быть указана точная календарная дата либо окончание квартала;**
- **цена договора, сроки и порядок ее уплаты;**
- **гарантийный срок на объект долевого строительства.**

ВАЖНО! ПРИ ОТСУТСТВИИ ХОТЯ БЫ ОДНОГО ИЗ ЭТИХ ЧЕТЫРЕХ УСЛОВИЙ ДОГОВОР БУДЕТ СЧИТАТЬСЯ НЕЗАКЛЮЧЕННЫМ.

ПОМНИТЕ ДВА ВАЖНЕЙШИХ ПРАВИЛА:

- договор на участие в долевом строительстве считается заключенным только с момента государственной регистрации. Оплата по договору осуществляется только после государственной регистрации. Государственная регистрация в установленном порядке договора участия в долевом строительстве является гарантией того, что недобросовестный застройщик не сможет осуществить так называемую «двойную продажу», когда договор в отношении конкретного жилого помещения заключается с несколькими участниками долевого строительства;

- заключайте договор долевого участия в строительстве только с застройщиком. Ни в коем случае не с инвестором, генподрядчиком, подрядчиком или любой другой организацией.

Некоммерческая организация
ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Республика Башкортостан
г. Уфа, ул. Высотная, д. 12/1
+7 (347) 285-01-77
+7 (347) 285-01-88
main@frgsrb.ru
www.frgsrb.ru

vk.com/nofrgsrb
www.instagram.com/nofrgsrb
ok.ru/group/55637598273661

«Интересная» детская ипотека

В конце марта 2019 года Правительство РФ косвенно признало, что программа «детской» ипотеки не слишком интересна подавляющему большинству граждан. И появилось новое постановление, меняющее условия выдачи ипотеки для семей с детьми.

ПОЧЕМУ ПРОГРАММА НЕ РАБОТАЛА

Напомним, субсидирование ипотечной ставки для семей с детьми как госпрограмма стартовало 1 января 2018 года и тогда же получило неофициальные названия «детская» или «семейная» ипотека. Предлагалась выдача жилищных кредитов на первичном рынке жилья под 6% на ограниченный срок в зависимости от разных жизненных ситуаций. Но на фоне высоких ожиданий спрос на продукт оказался минимален.

Среди ипотечных специалистов стали популярны реплики о провале программы. Что говорить – в августе минувшего года журналист БН для репортажа, подняв свои и чужие записные книжки, не смог найти ни одного даже дальнего знакомого, который бы воспользовался предложением.

В целом со старта программы по февраль 2019 года было выдано всего 7 тыс. кредитов на всю страну. При этом логично, что преимущественная часть из этих тысяч выдавалась именно в последние месяцы, в конце 2018-го – начале 2019 года.

ЧТО МЕНЯЕТСЯ В «ДЕТСКОЙ» ИПОТЕКЕ

Минувшим летом правительство уже вносило корректировки в программу, но они не спасли ситуацию.

Большинство игроков кредитного рынка соглашаются, что в последней версии постановления государство расстаралось.

«Увеличивается период субсидирования на весь срок действия кредита в размере 6% годовых, – говорится в пояснительной записке к документу. – Кроме того, внесенные изменения позволят людям, имеющим рефинансированные кредиты, еще раз рефинансировать их по условиям правил».

НОВЫЕ БАЗОВЫЕ ПРАВИЛА

Госсубсидирование возможно только для ипотечных сделок на первичном рынке недвижимости. Договор должен быть заключен после 1 января 2018 года. А при рефинансировании важна дата рефинансирования, а не покупки.

Право на государственную субсидию появляется, если в семье с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился хотя бы второй ребенок.

Ставка на весь срок гашения ипотеки сохраняется в размере 6%. Далее растущее число детей не влияет на льготу.

Заемщиком может выступать любой из родных родителей второго и далее ребенка. Первоначальный взнос должен быть не менее 20%. Допускается, чтобы он полностью состоял из материнского капитала.

Но достаточно ли в новой версии правительственного постановления деталей, чтобы продукт наконец стал широко популярен? Да и вообще – может ли такая ипотека стать «магистральной», «флагманом», «локомотивом»?

КАК БАНКИ ВЕДУТ БОРЬБУ ЗА КЛИЕНТА

Первым обращает на себя внимание тот факт, что на фоне новых условий некоторые банки отнеслись к продукту с гораздо большим интересом, чем прежде.

Крупные игроки рынка однозначно сфокусировались на госпрограмме и сделали дополнительный бонус, предлагая ставку 5,75%», – говорит Мария Батталова

В свою очередь ВТБ снизил ставки по ипотеке с господдержкой для семей с двумя и более детьми до 5% на весь срок кредита. При этом старший вице-президент ВТБ Андрей Осипов подчеркивает, что на долю ВТБ приходится треть от общего числа таких выданных кредитов. Иначе говоря, теперь определенные банки верят в продукт и демонстрируют готовность поступиться частью доходов, лишь бы потеснить конкурентов. Можно предположить, что борьба только началась и рынок увидит, как еще несколько банков предложат дополнительную скидку к 6% или убедят партнеров-застройщиков субсидировать ставку.

ЧЕГО БОЯТСЯ БАНКИРЫ

В то же время другая часть банков сохранит прохладное отношение к «семейной ипотеке». Причина старая: все россияне с приличными доходами давно взяли ипотеку без всякого госсубсидирования. Кроме того - на фоне роста цен на недвижимость 453 тыс. руб. маткапитала стали постепенно терять значимость.

К тому же не факт, что банк, предлагая продукт со ставкой 5%, станет раздавать кредиты направо и налево. Скорее наоборот: чем ниже ставка, тем жестче отсев. Этот отсев ощущается и сегодня. Например, по данным АО «Дом.рф», отказы по 6-процентной ипотеке следуют на 59% заявок. Для справки – по обычному потоку заявок банки «заворачивают» 30% заявлений.

ЗАЧЕМ ГОСУДАРСТВУ «СЕМЕЙНАЯ» ИПОТЕКА.

В послании Федеральному Собранию Владимир Путин сообщил, что на субсидирование жилья молодым семьям государство потратит миллиарды: в 2019 году это потребует 7,6 млрд руб., в 2020 году – 21,7 млрд руб., в 2021 году – 30,6 млрд… «Программа может охватить 600 тысяч семей. Безусловно, надо эти деньги найти. Мы знаем, где их взять. Они у нас есть, и нужно их использовать на таких важнейших для нас направлениях», – подчеркнул президент. Как уточнили в Дом.рф – по 100 тысяч семей ежегодно. Но, чтобы выйти на горизонт двузначных чисел «семейной» ипотеки в банковских портфелях, государству нужно пересмотреть приоритеты. Генеральный директор «Первого ипотечного агентства» Максим Ельцов рассказывает, что для этого необходимо всего лишь поддержать инициативу со стороны банков распространить эту программу на вторичный рынок недвижимости.

Авторский анализ – «Бюллетень недвижимости»

Домовой

Электричество есть в любом доме, но мало кто задумывается о состоянии «электросистем», пока не возникают проблемы. Чтобы они не возникли у вас ни сейчас, ни в будущем – вместе с коллегами из РИА «Недвижимость» предлагаем этот небольшой консультационный материал.

«НЕЛЬЗЯ» И «МОЖНО»

Розетки и выключатели нельзя размещать в 50 сантиметрах от газовой плиты и газовой трубы. Розетки нельзя размещать в «мокрых зонах», где на них могут попасть брызги воды: под трубами отопления, холодного и горячего водоснабжения, рядом со стояками труб канализации, рядом с газовым оборудованием, возле батарей и резьбовых соединений водопроводных труб.

На балконе можно ставить только влагостойкие розетки. В ванных комнатах допускается установка штепсельных розеток, присоединяемых к сети через разделительные трансформаторы или защищенных устройством защитного отключения, реагирующим на дифференциальный ток, не превышающий 30 мА. Все требования к установке розеток в комнатах с повышенной влажностью описаны в правилах устройства электроустановок (ПУЭ), которые нужно тщательно изучить, а лучше – пригласить профессионального электрика, который порекомендует наиболее подходящие и удобные зоны.

В остальных случаях ограничения связаны с функциональным назначением помещения. Например, в детских комнатах лучше устанавливать штепсельные розетки с применением защитных устройств, автоматически закрывающих гнезда розетки при вынутой вилке. При этом выключатели должны быть установлены на высоте не ниже 1,8 метра от уровня пола.

Также не стоит размещать розетки за бытовыми приборами. Техника может не войти в предназначенную для нее нишу, к тому же, если возникнет необходимость обесточить прибор, придется полностью выдвигать его из ниши, а делать это не всегда удобно.

Расположение розеток и выключателей можно менять в зависимости от потребностей, разрешение на перенос не требуется. Есть только связанные со штроблением ограничения: в панельных домах стены можно неглубоко штробить по вертикали, и нельзя по горизонтали. В монолитных домах запрещено штробить несущие стены.

Лучше заниматься вопросом расположения розеток во время ремонта, причем на этапе планирования – заранее определиться с бытовой техникой, особенно крупной.

15 ЛЕТ «ДО ПРИКАЗА»

Срок службы электропроводки зависит от материала и качества электромонтажа и определяется заводом-изготовителем. В среднем алюминиевый кабель служит 15-20 лет, потому его не рекомендуют закладывать в стены, если нет желания делать капитальный ремонт в течение ближайших 20 лет. Срок службы медного кабеля составляет 25-30 лет. При этом фактически проводка может находиться в хорошем состоянии гораздо дольше.

Основным критерием фактического срока службы является состояние изоляции проводов, которая со временем разрушается, что зависит от условий эксплуатации: температурно-влажностного режима, воздействия ультрафиолетового излучения.

Проводить диагностику электропроводки можно по мере необходимости. Например, во время ремонта, после укладки проводов в штробы, перед проведением штукатурных работ. Также обязательно нужно проверять состояние электропроводки после затопления соседями или если выявляются какие-то проблемы и предпосылки проблем: выбивает пробки или автоматы, бьет током откуда-то, постоянно перегорают какие-то лампочки.

Особое внимание необходимо уделять квартирным электрощитам, установленным внутри помещения, в которых смонтированы автоматы защиты и соединяются провода. В электрощитках следует проверять контактные группы, желательно – раз в три года. Для проведения проверок лучше привлекать соответствующих квалифицированных специалистов.

ДВА ПАЛЬЦА В РОЗЕТКЕ

Чинить, ремонтировать, прокладывать электропроводку может кто угодно: правила технической эксплуатации электроустановок потребителей не распространяют свое действие на электроустановки, принадлежащие физическим лицам.

Для выполнения таких работ рекомендуется обращаться в специализированные организации, которые имеют лицензии: в штате этих компаний работают высококвалифицированные сотрудники. Обычно такие организации предоставляют гарантию на выполненные работы и в случае аварийных ситуаций их можно привлечь к ответственности.

При этом в новых домах, где есть УК, ничего нельзя сделать без согласования с ней – необходимо предоставлять все планы. В случае самостоятельного ремонта всю ответственность за негативные последствия несет собственник квартиры.

В местах общего пользования в многоквартирных домах ответственность за состояние электропроводки несет управляющая организация – ГБУ (государственные бюджетные учреждения), ТСЖ (товарищество собственников жилья), ЖСК (жилищно-строительный кооператив) или УК (управляющая компания). В новостройках также существует гарантийный срок - пять лет, в течение которого возникающие неполадки устраняет застройщик.

За состояние электропроводки от щитка в приквартирном холле до квартиры и в самой квартире собственник отвечает самостоятельно.

Как обустроить небольшую гардеробную

Если вспомнить, сколько мебели в доме предназначено для хранения вещей, нетрудно подсчитать площадь, отводимую для расстановки этих громоздких предметов интерьера. Сэкономить пространство позволяет правильно обустроенная гардеробная в квартире. Скрытая раздвижными дверцами или даже занавесью, она может находиться как в комнате, так и в прихожей, в нише встроенного шкафа или в кладовой, а также в проходном коридорчике.

ВНУТРЕННЯЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Учтите, что маленькая гардеробная комната будет по своему предназначению немного отличаться от остальных помещений в квартире. Старайтесь по максимуму экономить пространство. Не используйте стандартные люстры, лучше использовать строенный свет.

То, чем будет покрыт пол, и как будут покрашены стены, зависит исключительно от вашего бюджета и вкуса. Для того чтобы площадь была рационально обустроена и качественно функционировала, достаточно придерживаться нескольких правил:

Желательно систему для хранения обуви размещать в самом низу помещения.

Верхние полки используются исключительно для хранения сезонных вещей, они должны всегда находиться в зоне доступа.

Плательные вешалки следует размещать в средней части гардеробной комнаты.

На боковых полках размещают вещи, которые также часто используются в повседневной жизни.

Перчатки, головные уборы и зонтики хранятся в отдельном ящике.

Важно грамотно организовать пространство, чтобы было удобно доставать вещи, примерять их, и снова убирать в шкаф.

ИДЕИ ДИЗАЙНА

Дизайн помещения будет зависеть в основном от нескольких факторов – структуры обустройства стеллажей или шкафов, поверхности стен, потолка и пол, различных декоративных элементов, размещения освещения.

Важно, чтобы декоративная отделка комнаты была гладкой, и не оставляла следов на одежде. Идеальный вариант – это выбор моющих обоев, зеркальная поверхность или из специальной драпировки.

Обратите внимание на то, что маленькая гардеробная должна хорошо вписываться в интерьер квартиры. В обратном случае она будет выбиваться из общего строя и смотреться в качестве пристройки, что будет не очень гармонично.

Есть несколько вариантов обустройства гардеробной комнаты. Самые популярные – это в виде буквы «Г» и буквы «П».

Так, к примеру, буква «Г» хорошо подходит для размещения гардероба в углу комнаты. По-другому, такие гардеробные называют угловыми. Он обычно находится в открытом пространстве, не имеет дверей. Желательно, чтобы внутренняя отделка совпадала с общим видом спальной. По возможности место для хранения вещей оснащается дополнительными осветительными элементами.

Буква «П» используется при построении гардеробных в отдельных комнатах. Здесь есть два варианта обустройства –

с дверьми и без них. В первом случае можно использовать красивые поверхности из натурального дерева, применимы витражи, зеркала. Во втором случае, позаботьтесь о создании красивой арки или входа в пространство для хранения вещей. В зависимости от площади помещения, гардеробную можно сделать как маленькой, так и большой.

Если вы живете в среднестатистической квартире, то лучше всего отдавать предпочтение стационарным конструкциям. Дело в том, что в таких жилищах часто происходит ремонт, передвигается мебель, меняется дизайн. Поэтому не очень будет удобно разбирать и снова собирать гардеробную комнату.

Вариантов для обустройства маленькой гардеробной существует огромное множество. Главное при ее конструировании не забывать про основные принципы – эффективность, удобство, доступность к нужным вещам. Следите за тем, чтобы гардеробная не превращалась в склад, а была местом, которое регулярно поднимает настроение и решает задачи с поиском и хранением нарядов.

Продолжение. Начало в номере №24.
Из сети Интернет

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: +7 (347) 216-60-01,
+7 (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 № №1000/05
Дата подписания – 24.05.2019 г.
Тираж 2200 экз.