НО ФРЖС РБ

12+

ФОРМУЛА ЖИЛЬЯ

НО Фонд развития жилищного строительства РБ | №02 (22) февраль 2019 г. | Специальный проект

Фонд: эффективность и надежность

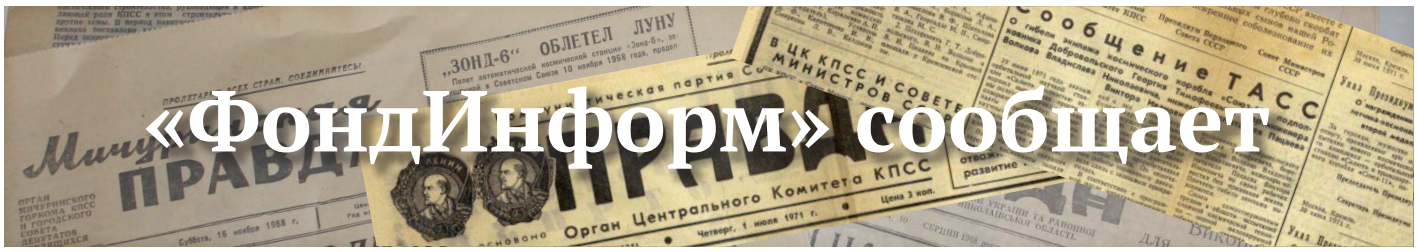
В комплексе задач, решение которых возложено на Государственный комитет РБ по строительству и архитектуре, особое место занимает работа Некоммерческой Организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан. По сути своей работы она нацелена на решение самой сложной и зачастую болезненной проблемы многих семей – приобретение собственного жилья. Главный вектор усилий и главный адресат обозначен четко и понятно – это строительство жилья экономического класса для льготных категорий граждан.

Отрадно сознавать, что за несколько последних лет – и прошедший 2018 год не стал исключением – Фонд только наращивает объемы предоставления и приобретения жилья. Результаты впечатляющие – только за 2018 год Фондом реализовано 3009 квартир, общей площадью свыше 124 тыс. кв.м., для чего потребовалось освоить капитальные вложения на сумму более чем в 5,5 млрд рублей. Эта организация, учредителем которой является Правительство нашей республики в лице Госкомитета по строительству, всегда предельно четко выполняет свои обязательства и плановые задания как по объемам, так и по срокам. А для многочисленных очередников вопрос именно сроков – один из самых волнующих.

Сложность и напряженность в реализации федеральных и республиканских программ социальной государственной поддержки предполагает полную прозрачность, открытость и понятность работы Фонда для всех партнеров, органов власти и местного самоуправления, подрядчиков и, самое главное – для граждан. Эта задача также решается успешно. Подтверждением тому – реальные успехи НО ФРЖС РБ и благодарность десятков, сотен тысяч людей, которые улучшили свои жилищные условия благодаря эффективной и надежной работе коллектива Фонда.

Реализация проектов жилищного строительства в рамках Концепции обеспечения жилыми помещениями граждан рассчитана до 2025 года и предполагает строительство 5900 квартир суммарной площадью 285 тыс. кв.м. Уверен, что 2019 станет новой, не менее успешной вехой в работе Фонда развития жилищного строительства Республики Башкортостан – заложенные в план этого года 163,2 тыс. кв. метров станут весомым вкладом в наше общее дело – активное и поступательное развитие Башкортостана.

Григорий НЕВОСТРУЕВ,
заместитель Председателя Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре



РАЗГОВОР О НАБОЛЕВШЕМ

Авторитетный федеральный журнал «Регионы России» опубликовал статью Генерального директора Фонда развития жилищного строительства Республики Башкортостан В.Рассейкина «Многоточия в законе».

Эта публикация стала итогом обмена мнениями с ведущими специалистами, руководителями и экспертами строительной отрасли республики по поводу изменений в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» Именно о тех коллизиях, которые входят в повседневную практику строительного комплекса вследствие его новелл, и ведет речь генеральный директор нашего Фонда.

По его мнению, «...наибольшие опасения вызывают нововведения в ФЗ-214, которые исключают участие некоммерческих организаций (НО) в системе долевого строительства в качестве застройщика. Классический случай, когда вместе с водой выплеснули и ребенка. Причем произошло это на фоне категоричного требования Президента страны по увеличению объема жилищного строительства в стране до 120 млн квадратных метров».

Именно об этом законодательном казусе и о тех механизмах, которые позволят обеспечить дальнейшую бесперебойную деятельность Фонда развития жилищного строительства, придать ей еще более активный импульс развития, и говорит в своем материале-размышлении Виктор Рассейкин.

Текст статьи в журнальном варианте доступен по ссылке www.gosrf.ru/mag/rr153/#p=48

БИЗНЕС В РОССИИ

МНОГОТОЧИЯ В ЗАКОНЕ

Виктор Рассейкин,
генеральный директор некоммерческой организации «Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан» (ФРЖС РБ)

...Когда спленка решили рубануть проблему обманутых дольщиков, щепки разлетелись по всей строительной отрасли. И нас не устраивает старая присказка о том, что «Лес рубят – щепки летят». По той простой причине, что в умелых руках лес вырубается аккуратно, а в нашем случае среди щепок оказалась целая категория уникальных по своей сути строительных структур – некоммерческих фондов жилищного строительства.

С 1 июля 2018 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – 214-ФЗ». Именно о тех коллизиях, которые входят в повседневную практику строительного комплекса вследствие его новелл, и пойдет разговор.

Понятно, что «спусковым механизмом» нововведений стала проблема обманутых дольщиков. Предлагаемые решения как под копирку повторяют проблему обманутых банковских вкладчиков. Между тем факты – вещь упрямая. А они говорят о том, что среди категории «обманутых дольщиков» от силы 10% тех, кто приобретал жилье в рамках ДДУ. Остальные 90% – это последствия сурогатных форм, которые изначально находились (и сейчас находятся) вне рамок 214-ФЗ и 218-ФЗ.

Вместо нейтрализации реальных причин долгостроев или обманутых дольщиков удар наносится по тем, кто четко работает в рамках закона: предпринятые государством меры и механизмы защиты рикошетом бьют по добросовестным участникам рынка. Наибольшие опасения вызывают нововведения в ФЗ-214, которые исключают участие некоммерческих организаций (НО) в системе долевого строительства в качестве застройщика. Такое право теперь будут иметь только хозяйственные общества и два НКО: Московский Фонд реновации и ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». (То же – Москва и область.)

Классический случай, когда вместе с водой выплеснули и ребенка.

46 РЕГИОНЫ РОССИИ январь 2019 (153)

АИС «УГНЖ» - ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ БЕЗОПАСНОСТИ

Специалисты НО ФРЖС РБ приняли участие в проведении Уральского форума информационной безопасности финансовой сферы. Уральский форум, традиционно проходящий на территории Башкортостана – это крупнейшее и самое авторитетное отраслевое мероприятие, где обсуждаются самые сложные и актуальные вопросы защиты информации – в том числе напрямую затрагивающие интересы граждан.

Казалось бы, Фонд развития жилищного строительства по роду своей деятельности к сегменту финансовой сферы не относится – однако именно Фонд является разработчиком и базовым оператором сложнейшей и объемной информационной системы – АИС «УГНЖ». Мы уже рассказывали о сути и функциях этого уникального информационного и аналитического инструмента – автоматизированной системы учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Аналогов такой системы практически нет ни в одном регионе страны. Именно наша разработка стала пионером, первопроходцем в создании подобного инструмента учета и контроля.

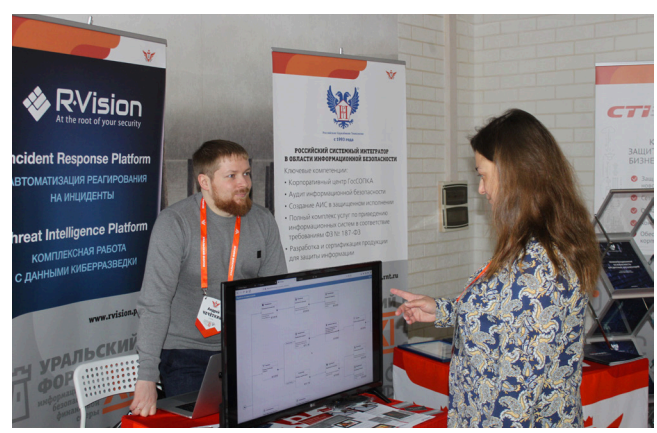
По мнению Эльвиры Хайруллиной, руководителя одного из информационных подразделений НО ФРЖС РБ, работа на форуме была сколь напряженной, столь и интересной:

– В течение нескольких дней, в рамках 8 базовых дискуссионных сессий, мы познакомились с новейшими, самыми актуальными программными продуктами в области обеспечения информационной безопасности, сохранения и защиты персональных данных, работы с большими массивами конфиденциальной информации.

Высокую оценку пользы работы на форуме дала и администратор безопасности Элина Шевлякова:

– Мы напрямую общались с ведущими российскими производителями технического оборудования, криптографических устройств и комплексов, техники и технологии информационных систем. Интересными были не только перспективные разработки лучших вендоров, но и полученные нами практические советы по эффективному использованию тех систем и устройств, которые сегодня имеются в распоряжении нашего Фонда.

По просьбе сотрудников Фонда, эксперты ряда компаний и государственных структур, принимавших участие в форуме, протестировали действующую АИС «УНГЖ» и признали ее «системой высокой степени надежности и защищенности».



Ставка: нажать на тормоза?..

Программа «Красная кнопка» – одна из самых интересных площадок республиканского телевидения. Высокую репутацию этого проекта БСТ поддерживает острая, актуальная проблематика передачи. Не стал исключением и февральский выпуск, посвященный перспективам развития ипотеки.

Тема передачи, вынесенная заголовком на телеэкраны, звучала скорее философски, чем практически: «Ипотека – кабала или возможность?». С одной стороны, такая постановка вопроса привлекает внимание зрителей, а с другой стороны – изначально относит вопрос к категории риторических. С этого и начал один из приглашенных в студию экспертов, ***главный редактор журнала «Финансы Башкортостана» Дмитрий Рудзит:***

– Регламент «Красной кнопки» предполагает право ведущего нажать на эту кнопку, если спикер выходит за рамки отведенных трех минут на вопрос. Можете сразу нажимать – тема настолько сложная, что для ее обсуждения не хватит ни трех, ни тридцати трех минут…

Согласилась с ним и второй гость программы, ***генеральный директор сети агентств недвижимости «Эксперт» Елена Андреева:***

– Вопрос действительно сложный. Каждая сторона в процессе ипотечного кредитования – будь то банк, гражданин или участники строительного сектора – видит ее по-своему. И чтобы мы с вами тут ни обсуждали, как бы ни складывались итоги голосования в студии или звонками телезрителей – ипотека это возможность.

Впрочем, ***ведущего эфира Евгения Романова*** это не смутило:

– Квартирный вопрос в нашей стране был и остается как сложным, так и острым. Цены растут, ипотека дорожает, большие перемены затрагивают не только финансовый сектор, но и строительную отрасль в целом. Поэтому давайте все-таки попытаемся разобраться – что будет с ипотекой в ближайшее время? Не приведут ли новые правила игры и новые процентные ставки к еще большей финансовой кабале сограждан?

Елена Андреева:

– Мне кажется, что не стоит прямо увязывать ипотечную ставку и стоимость жилья на рынке. Когда речь идет о больших кредитах (а ипотека это и очень большой и очень «долгий» кредит), то колебания ставок в один-два процента не критичны. Люди исходят из возможностей длительного и постоянного платежа серьезных сумм из семейного бюджета – и ориентируются они при этом именно на стоимость желаемой квартиры. А ипотека и процентная ставка при этом – не более, чем инструмент. Да, дорогой, трудный в использовании – но тем не менее инструмент возможностей.

Дмитрий Рудзит:

– Вы нас спрашивали, появится ли у нас «ипотека с человеческим лицом». Звучит красиво – но надо понимать, что человеческое лицо будет только тогда, когда человек будет исходить из своих реальных возможностей, а не аппетитов. Напомню – существует только два вида потребительского спроса: «хочу» и «могу». Так вот – только «могу» является действительно платежеспособным, то есть реально рыночным спросом. Все остальное – это не более чем досужие разговоры.

Елена Андреева:

– И наша собственная аналитика, и коллегиальное мнение экспертов рынка недвижимости приводят к выводу: в 2019 году цены на жилье вырастут примерно на 10-15%, ипотека подорожает, но изменения в сфере жилищного строительства не будут критичными для отрасли. Больше всего новые правила ударят по небольшим застройщикам.

Евгений Романов:

– Звучат опасения, что нововведения в законах, которые уже стали называть очередной «жилищной реформой», сыграют как толчок для роста цен. Насколько это оправдано?

Дмитрий Рудзит:

– В Башкортостане уже есть успешный опыт перехода на новый порядок финансирования строительства, в том числе и с использованием специальных счетов эскроу. Но пока закон не начал действовать в полной мере, поэтому вопросов его реального, практического применения и у государственных органов, и у участников рынка еще немало.

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. Следовательно, на некоторое время рынок, конечно, просядет. Но основной пул уфимских застройщиков сможет работать.

Опытные специалисты убеждены, что задача субъектов Российской Федерации – довести до Минстроя РФ, до Государственной Думы тот тезис, что критерии к застройщикам регионы должны определять сами.

Елена Андреева:

– 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.

Дмитрий Рудзит:

– Пока возникает много вопросов к банкам… Но 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 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. И это окажет куда более существенное влияние на рынок, на стоимость жилья, на отрасль в целом, чем растущая ипотечная ставка.

Оксана Латыпова

Полный эфир программы «Красная кнопка» доступен по ссылке bash.news/bst/36543_krasnaya-knopka-vypusk-ot-17-fevralya-2019/

КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

г. Стерлитамак, ЖК «Советский» в границах улиц Волочаевская, Добролюбова, Николаева

• жилой дом №1 в границах улиц Волочаевская, Добролюбова, Николаева, ввод в эксплуатацию – во II квартале 2019 года.

Цена 1 м² – 35 000 руб.

Рады сообщить, что в соответствии с Планом развития города Стерлитамака в западном районе начато строительство нового современного социально значимого жилого комплекса «Советский».

В составе комплекса планируется построить группу девятиэтажных домов в границах улиц Волочаевская, Добролюбова, Николаева.

Ввод первого дома запланирован уже во 2 квартале 2019 г.

Дома строятся для обеспечения доступным жильем отдельных категорий граждан – жителей республики.

Почему ЖК «Советский»?!

ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА
Возможность заселиться сразу после окончания строительства – квартира сдается «Под ключ».

КОНСТРУКТИВ
Материал стен – кирпич, оконные блоки – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом, лоджии остеклены. Повышенный класс энергоэффективности.

ПЛАНИРОВКИ
Современные планировки с изолированными комнатами, отвечающие требованиям СНиП и эргономики, просторные кухни, широкие подъезды.

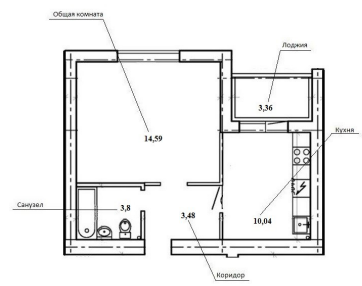
БЛАГОУСТРОЙСТВО
Предусмотрено обустройство дворовых территорий, детских и бытовых площадок, автомобильных парковок, инфраструктуры, магазинов. В шаговой доступности школы и детские сады.

КАЧЕСТВО РАБОТ
Опыт безупречной работы более 7 лет. Работаем только с проверенными подрядными организациями.

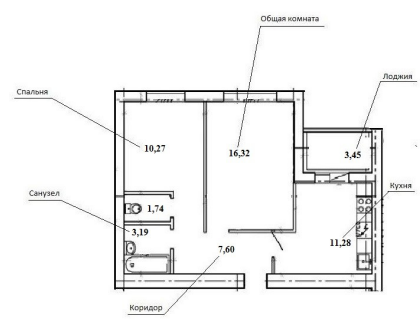
МАЛОМОБИЛЬНЫМ ГРУППАМ НАСЕЛЕНИЯ
Предусмотрены пандусы, современные лифты, съезды на тротуарах, широкие дверные проемы.

ЦЕНЫ ЗНАЧИТЕЛЬНО НИЖЕ РЫНОЧНЫХ
Цена определяется приказом Государственного комитета по строительству и архитектуре Республики Башкортостан.

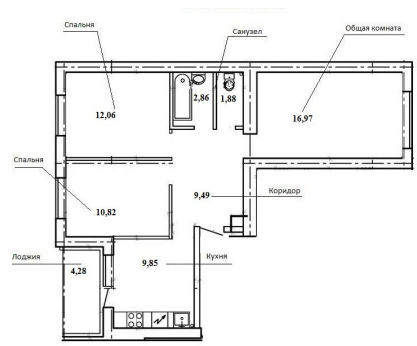
Планировки:



1-комнатные квартиры – 36-41 м²



2-х комнатные квартиры – 52-56 м²



3-х комнатные квартиры – 66,07 м²

«Ипотечные каникулы» – за и против

Чтобы сдержать дальнейший рост армии безнадежных должников, Банк России выдвигает различные инициативы, одна из них – предоставление заемщикам возможности требовать временного изменения графика платежей, или ипотечных каникул.

ПОКА ГРОМ НЕ ГРЯНУЛ

За минувший год объем жилищных кредитов с просрочкой более трех месяцев подпрыгнул на 20% и достиг 75 млрд руб. Ситуация грозит превратиться в реальный кризис. В попытке изменить положение дел на рынке и уменьшить число банкротств физлиц Центробанк предлагает законодательно закрепить право заемщиков, находящихся в «сложной жизненной ситуации», требовать у банка ипотечные каникулы, иными словами, реструктуризацию кредита.

Разработанный ЦБ законопроект о реструктуризации ипотеки предлагает снижать ежемесячный платеж по кредиту не менее чем на 50% на срок до шести месяцев. А первый зампред ЦБ Сергей Швецов уточняет, что в рамках одного ипотечного кредита каникулы можно будет брать несколько раз, но суммарно они не могут быть больше года.

«Основанием для предоставления каникул мы предлагаем считать полную или частичную потерю работы», – поясняет представитель ЦБ.

В законопроекте уточняется, что на поблажку может рассчитывать не любой должник. Сумма займа ограничена 10 млн руб., минимальный срок, прошедший с момента получения кредита, – 12 месяцев, а длительность просроченной задолженности не может превышать двух месяцев.

Но, по оценкам БКИ «Эквифакс», в такие рамки на конец третьего квартала 2018 года попадало 55% всего ипотечного портфеля страны. Неудивительно, что только самый ленивый кредитор не высказался на тему, чем подобные каникулы плохи.

В итоге информационное пространство потрясли несколько «антиканикулярных» аргументов.

СОТРЯСАНИЕ ВОЗДУХА

Первый и самый юридически впечатляющий – о том, что принудительная реструктуризация займов физических лиц является вмешательством в гражданско-правовые отношения кредиторов и заемщиков. И если принять такой закон, он будет противоречить принципам свободы договора и равенства участников гражданских правоотношений, установленным статьей 1 Гражданского кодекса РФ.

Во-вторых, и для практиков это более важно, чуть ли не треть ипотеки в РФ выдается не по справке 2-НДФЛ, а по форме банка. Проще говоря, настоящий размер дохода будущего заемщика оценивается со слов работодателя. То есть новый закон буквально провоцирует должника на различные уловки в отношениях с банком.

«Предоставление потребителю права требовать реструктуризацию кредитных обязательств неизбежно приведет к злоупотреблениям со стороны ипотечных заемщиков. А также создаст опасный прецедент, который позволит распространить практику одностороннего отказа (изменения) от обязательств на другие виды отношений и договоров между бизнесом и потребителями», – в ходе опроса Ассоциации российских банков сообщил начальник управления банковских операций банка «Санкт-Петербург» Андрей Потребо.

По мнению эксперта, законопроект фактически предоставляет потребителю право в одностороннем порядке изменять договор в свою пользу, вплоть до временного неисполнения обязательства таким потребителем.

Параллельно представители банков не устают заверять общественность, что принудительные каникулы не нужны в принципе. Дескать, банкиры и так идут навстречу клиентам добровольно и охотно.

Но все эти аргументы – из серии «как хорошо быть кредитором». При этом на добровольную реструктуризацию, что бы там ни обещали, банкиры идут не всегда. Иначе мы бы уже года три ничего не слышали о валютных заемщиках. И, конечно, гражданам вышеприведенные речи о риске мошенничества малоинтересны. Это чужие проблемы.

ПО ДОРОГЕ РАЗОЧАРОВАНИЙ

Впрочем, в общем хоре голосов встречаются высказывания, заставляющие заемщиков прислушаться, поскольку уже непосредственно затрагивают интересы физлиц. Самым простым и понятным оказывается аргумент про «бесплатный сыр»: даром никто ничего делать не станет. И дополнительные риски с возвратом ипотеки банкиры включат в процентные ставки.

Как только закон будет принят, ипотека еще подорожает. «Если это навязывать банкам, то они просто поднимут ставку, для того чтобы переложить издержки отдельных клиентов на всех заемщиков, и ничего хорошего для большинства людей это не обещает», – предупреждает с телеэкрана глава банка «Открытие» Михаил Задорнов.

В ОДНУ КОРЗИНУ

На данный момент каникулы далеко не единственное начинание ЦБ, предпринятое в попытке урегулировать ситуацию на ипотечном рынке.

Со дня на день регулятор начнет собирать с банков новый вид отчетности: данные о долговой нагрузке заемщиков. Сейчас кредитные организации переходят на единый стандарт сбора таких сведений.

Цель нововведения – не позволить гражданину набрать слишком много кредитов. Планка устанавливается приблизительно на уровне 50% дохода физлица. Честно говоря, банкиры руководствовались подобным правилом и прежде. Но не слишком строго. Теперь «шаг вправо, шаг влево» будет наказываться.

К превентивным шагам против «ипотечного пузыря» также можно отнести борьбу ЦБ с ипотекой с низким первоначальным взносом. Напомним, 1 января 2019 года Центробанк в очередной раз повысил коэффициент риска по ипотечным кредитам с низким первоначальным взносом, что делает подобные кредитные продукты все менее выгодными для самих банков.

Игорь ЧУБАХА,
финансовый аналитик

От стройбата – к спецстрою

У Дня Военного Строителя нет специальной даты. Его празднование приходится на второе воскресенье августа-месяца – тогда, когда вся страна отмечает День Строителя.

Тем не менее, официальным «Днем рождения» стройбата считается 13 февраля 1942 года. В этот день вышло постановление Совета народных комиссаров СССР о создании Военно-восстановительного управления, занимавшегося ремонтом и строительством объектов на территориях, освобожденных от немецкой оккупации. Однако надо учитывать, что масштабное строительство долговременных стратегических районов обороны, начатое в предвоенные годы, тоже в значительной степени было реализовано не только инженерными войсками, но и приданными им подразделениями гражданских строителей. Они призывались из резерва на периоды возведения ДОТов, командных пунктов, укрепленных батарей и т.д.

Термин «стройбат» был официально выведен из обращения в 1970-х годах, однако полностью из лексикона не ушел, сохраняясь как часть военного и гражданского жаргона.

«Стройбатовцы» иронично называли себя «королевскими войсками». По одной версии, из-за многочисленности личного состава: в 1980-х годах он насчитывал приблизительно от 300 до 400 тыс. человек, что превышало количество военнослужащих в ВДВ (60 000), Морской пехоте (15 000) и Пограничных войсках (220 000), вместе взятых. По другой версии, самоназвание было связано с именем конструктора Сергея Королёва (все космодромы СССР возводились строительными отрядами).

Вопреки сложившемуся мнению, служба в строительных отрядах была отнюдь не безопасна. В 1986 году «стройбатовцы» были брошены на ликвидацию последствий Чернобыльской катастрофы – по некоторым данным, они составляли не менее 70% контингента, работавшего в зараженной зоне. Через два года стройотряды отправились в Армению разбирать завалы и отстраивать города после разрушительного землетрясения.

АНЕКДОТ ВРЕМЕН СССР:
«НАТО в панике. У советов есть особый род войск: стройбат. Там служат настоящие звери: им даже оружие не выдают!»

Служили воины-строители и в Афганистане. В 1979 году, сразу после ввода советских войск в эту страну, встал вопрос о расквартировании личного состава. В кратчайшие сроки от строителей требовалось создать и благоустроить военные городки со всей инфраструктурой, жилыми и военно-административными зданиями, построить склады для боеприпасов и техники, фортификационные сооружения по периметру воинских частей, аэродромы.

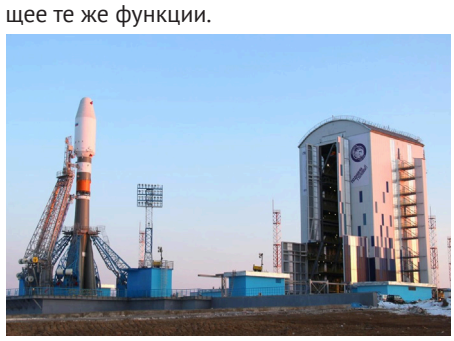
Сколько наших парней спасли окопы и блиндажи, буквально «выгрызенные» стройбатовцами в скальном грунте – никто уже и не сосчитает. Тем более в условиях, когда переброска специальной техники была крайне затруднена – бульдозеры или автокраны доставлять самолетами проблематично… Может, именно тогда пошла в народ присказка: «Два солдата из стройбата заменяют экскаватор!»

Впрочем, и НАТО паниковало не без оснований. Так, в 1982 году советский строительный батальон был направлен на Фолклендские острова (в тот момент – территория Аргентины) в порт Стэнли удлинять бетонную взлетно-посадочную полосу. Именно в это время на острова вторглись британские войска, оспаривавшие с Аргентиной контроль над данными территориями.

По сведениям участников тех событий, советские солдаты заминировали все подходы к аэродрому, вооружились трофейным оружием и в течение трех дней выдерживали осаду со стороны британских военных. Только благодаря вмешательству Москвы локальный военный конфликт был остановлен – советским солдатам приказали сложить оружие.

Обратите внимание – советские стройбатовцы вооружились именно «трофейным оружием». При этом история скромно умалчивает, каким образом они «уговорили» британскую морскую пехоту отдать им свои автоматы и пулеметы вместе с боеприпасами. Проще говоря, стройбат вновь доказал, что российский солдат умеет постоять за себя за свое дело независимо от эмблем на погонах и даже при выполнении мирных задач…

Сейчас в Вооруженных Силах России существует Управление начальника расквартирования и обустройства Министерства обороны Российской Федерации и Федеральное агентство специального строительства («Спецстрой»), выполняющее те же функции.



Детское влияние «детской» программы

Мы вновь продолжаем разговор о так называемой «детской ипотеке». Среди граждан, имеющих право не те или иные формы государственной поддержки в вопросе приобретения жилья, молодые семьи и семьи с двумя и боле детьми занимают очень весомую долю.

Этим, видимо, и объясняется тот читательский интерес, который был проявлен после первых публикаций по этой теме (например, см. «Формулу Жилья» №11(16), сентябрь 2018 г.)

Интерес не праздный, в том числе и для нашего Фонда. Эта категория граждан (семей), ее интересы и возможности реализации запросов были и остаются одними из стержневых в практической работе. Итак, возвращаемся к теме…

По большому счету, вполне возможно написать, что программа развивается успешно. Так, в декабре 2018 года улучшен результат ноября на 25%. Вспомним, что в ноябре был так же улучшен результат октября – на 22%.

Рост в процентах выглядит внушительно, но если взять за основу реальные цифры и соотнести их с общими «ипотечными» процессами, то картина уже не выглядит столь радужной.

Напомним, что программа действует до 1 марта 2023 года. В качестве ориентира, исходя из лимита выделенных государством средств на ее реализацию, можно ориентироваться на 300 000 кредитов (в целом по стране) с предположением о сумме кредита в 2 млн рублей.

Текущие затраты на программу составляют по итогам года – 75,6 млн руб. На фоне сотен миллиардов общего ипотечного кредитования (Сбербанк только в Башкортостане выдал более 44 миллиардов рублей!) делаем вывод: сколько-либо серьезного влияния на ипотечное кредитование «детская» часть не оказывает. В октябре его можно оценить в 0,67%, в ноябре в 0,7%, в декабре 2018 года – в 0,7%.

Факты по итогам декабря	
В программе детской ипотеки формально участвуют	45 банков и ДОМ.РФ (всего 46)
Кредиты выдавали за январь-декабрь	32 участника или 70%.
Общее количество выданных кредитов составило	4 515
из которых по продукту рефинансирование	38%
На субсидии потрачено	75,6 млн рублей.
В декабре по программе детской ипотеки выдан	1 112 кредит

Программу лучше всего использовал банковский маркетинг. Без лишней скромности ставка 6% применяется по полной программе. При этом, судя по цифрам реальной выдачи, наиболее эффективно она применяется… в рекламе: продуктовые линейки начинаются от 6%. Объем не важен, но ставка такая есть.

Лучшие участники программы по количеству выданных кредитов (за год)		
1	ПАО Сбербанк	1 088
2	АО «ДОМ.РФ»	788
3	ВТБ (ПАО)	783
4	АО «Банк ДОМ.РФ»	409
5	АО «Россельхозбанк»	396
6	АО «Райффайзенбанк»	193
7	АО «КБ ДельтаКредит»	153
8	АКБ «Абсолют Банк»	148

Банки включаются в программу медленно. Даже на фоне повышения ставок не произошел резкий спрос на программу, в том числе в части рефинансирования. Впрочем, это вопрос уже не только и не стошлько банкам: в первую очередь в 6-процентной ставке заинтересованы сами граждане.

На одном из правительственных совещаний были озвучены предложения о совершенствовании программы. Этот факт – признания необходимости изменений – можно только приветствовать. Ждем результатов? Раз их нет, то приходится повторять.

Возможные управленческие решения:

* учесть пожелания банков и клиентов изменить программы (срок субсидирования, вторичная недвижимость),

* оценить финансовую эффективность программы в сравнении с другими формами поддержки,

* выбрать дальнейшую работу их трех вариантов:

а) считать программу нишевой, ничего от неё не ждать, продолжить по инерции,

б) признать эффективной, но дорогой и работать до окончания выделенных средств,

в) признать эффективной и выделить дополнительные средства.

Но самое главное признают и правительство, и граждане: продолжать надо, но без изменений программу оставлять нельзя!

С. Гордейко, О. Латыпова

Материнский капитал – 2019

Напомним, что «Программа материнского капитала» распространяется на случаи рождения или усыновления второго ребенка или последующих детей в семье. Для получения права на материнский капитал необходимо, чтобы ребенок, который дает право на сертификат, родился или был усыновлен до 31 декабря 2021 года.

При этом, как и раньше, само получение сертификата и распоряжение его средствами по времени не ограничены. В нашей статье рассмотрим, куда можно потратить материнский капитал в 2019 году. Подробнее остановимся на использовании материнского капитала при покупке жилья с помощью ипотеки.

Лица, получившие материнский капитал, могут распоряжаться средствами материнского капитала в полном объеме либо по частям одновременно по следующим направлениям:

■ **Получение ежемесячных выплат** из средств мат капитала для семей с низким доходом. Выплата полагается только тем нуждающимся семьям, в которых второй ребенок родится или будет усыновлен после 1 января 2018 года. Чтобы понять, имеет ли семья право на выплату, нужно взять общую сумму доходов семьи за последние 12 календарных месяцев, разделить ее на 12, а потом разделить на количество членов семьи, включая рожденного второго ребенка. Если полученная величина меньше 1,5-кратного прожиточного минимума трудоспособного гражданина в регионе проживания семьи, можно идти в Пенсионный фонд и подавать заявление на ежемесячную выплату.

■ Улучшение жилищных условий. Закон предусматривает возможность использовать материнский капитал для погашения кредита на покупку или строительство жилья, в том числе ипотечного, независимо от срока, истекшего со дня рождения (усыновления) второго, третьего или последующих детей. Также с мая 2015 года материнский капитал стало возможно направить на первоначальный взнос по жилищному кредиту, не дожидаясь трехлетия ребенка, с рождением которого возникло право на эти меры государственной поддержки.

Программа материнского капитала действует до 31 декабря 2021 года.

Сумма материнского капитала в 2019 году составляет 453 026 рублей.

■ **Строительство и реконструкцию жилья** без привлечения подрядных организаций (изменения с 2010 года). Реализация закона позволит семьям, имеющим право на получение средств материнского (семейного) капитала (в случаях, когда средства материнского (семейного) капитала направляются на улучшение жилищных условий), воспользоваться ими при строительстве (реконструкции) жилых домов без привлечения подрядных организаций.

Законом установлен следующий порядок предоставления этих средств: сумму, не превышающая 50% материнского капитала, можно будет получить на начальном этапе строительства (реконструкции) при наличии документов на строительство. Остальную часть семья получит через полгода при предоставлении документов, подтверждающих проведение работ по строительству или проведение работ по реконструкции, в результате которых общая площадь жилого помещения объекта увеличится. При этом жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского капитала, оформляется в общую собственность родителей и детей с определением размера долей по соглашению.

■ **Иные возможности:** получение образования ребенком, формирование накопительной части трудовой пенсии матери и социальная адаптация, интеграция в общество детей-инвалидов – это также возможности использования средств материнского капитала. Однако в силу специфики нашего издания мы на них подробно останавливаться не будем.

ОПЛАТА ИПОТЕКИ

Как уже было отмечено выше, средства материнского (семейного) капитала можно направить на улучшение жилищных условий, в том числе на погашение жилищного кредита.

Оплатить ипотечный долг материнским капиталом можно, даже если кредит оформлен не на маму, а на супруга.

Средства материнского капитала можно использовать на погашение кредита, который был взят раньше, чем родился второй ребенок.

Правила разрешают использовать материнский капитал году как при оформлении кредита на улучшение жилищных условий, так и на погашение кредита, полученного до рождения второго ребенка, обязательства по которым возникли еще до получения права на материнский капитал. Однако важно подчеркнуть, что жилье, которое приобретается с использованием материнского (семейного) капитала, обязательно должно быть оформлено в общую собственность родителей, детей и других членов семьи.

В соответствии с законом, средства либо часть средств материнского капитала могут направляться на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты, предоставленные гражданам по кредитному договору (договору займа), заключенному с организацией, в том числе кредитной организацией,

независимо от срока, истекшего со дня рождения (усыновления) второго, третьего ребенка или последующих детей.

То есть, нет нужды ждать трёхлетия ребёнка, благодаря которому в семье появилось право на получение материнского капитала, процедуру погашения существующего или оформления нового ипотечного кредита можно сразу по факту получения сертификата.

Средства материнского капитала не могут быть использованы на оплату штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по указанным кредитам или займам.

Отметим, что принимать материнский капитал в счёт оплаты части или всего основного долга по ипотечному кредиту обязаны все банки, предоставляющие ипотечное кредитование. Некоторые банки принимают материнский капитал только к уменьшению тела кредита, реже банки готовы принять материнский капитал в уплату процентов по кредиту. В любом случае, оба варианта вам выгодны, так как уменьшение тела кредита ведёт к пересчёту процентов по основному долгу.

ИЗМЕНЕНИЯ В МАТЕРИНСКОМ КАПИТАЛЕ В 2019 ГОДУ

Существенные изменения, внесенные в программу маткапитала еще в 2018 году, продолжат своё действие и в 2019 году:

- **С 9 января 2018 года отделения ПФР по РБ начали принимать заявления от нуждающихся семей на получение ежемесячной выплаты из средств материнского капитала.**

- **Государство отказалось от трехлетнего моратория на направление средств на дошкольное образование детей.**

- **4 июня 2018 года подписано постановление правительства, позволяющее использовать материнский капитал для погашения кредитов на рефинансирование ипотеки или строительства жилья вне зависимости от даты возникновения обязательств по такому кредиту. Ранее погашать кредит на рефинансирование ранее оформленного кредита средствами материнского капитала, можно было в случае получения такого кредита до возникновения права на получение сертификата.**

- **С 11 ноября 2018 года на рассмотрение заявления о выдаче сертификата отводится до 15 дней (ранее 1 месяц). Также до 5 дней сокращен срок рассмотрения запросов ПФР, направленных в соответствующие органы при рассмотрении заявления о выдаче сертификата, например о фактах лишения родительских прав, отмене усыновления и т. д.**

Материал подготовлен с помощью портала «Финансист»

Документы для направления средств МК на уплату первоначального взноса при получении кредита или займа на покупку (строительство) жилья:

- *копия кредитного договора (договора займа) на приобретение (строительство) жилья;*
- *копия договора об ипотеке, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке, если его заключение предусмотрено кредитным договором (договором займа).*

Документы для направления средств МК на оплату основного долга и процентов по кредитам или займам на покупку (строительство) жилья:

- *копия кредитного договора. Если средства материнского (семейного) капитала или их часть направляются на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу) на погашение ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение или строительство жилья, дополнительно необходимо представить копию ранее заключенного кредитного договора (договора займа) на приобретение или строительство жилья;*
- *справка кредитора (заимодавца) о размерах остатка основного долга и задолженности по выплате процентов за пользование кредитом или займом;*
- *копия договора об ипотеке, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке, если его заключение предусмотрено кредитным договором (договором займа);*
- *свидетельство о государственной регистрации права собственности на приобретенное или построенное жилье;*
- *если объект ИЖС не введен в эксплуатацию: копия договора участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке, или копия разрешения на строительство индивидуального жилого дома;*
- *если кредит (заем) был предоставлен для уплаты вступительного взноса и (или) паевого взноса в кооператив: выписка из реестра членов кооператива, подтверждающая членство в кооперативе владельца сертификата или его супруга (документ, подтверждающий подачу заявления о приеме в члены жилищного накопительного кооператива, или решение о приеме в члены жилищного, жилищно-строительного кооператива);*
- *документ, подтверждающий получение займа путем безналичного перечисления на счет, открытый лицом, получившим сертификат, или его супругом (супругой) в кредитной организации.*

Капитальное родительство

Вице-премьер Правительства РФ Татьяна Голикова на Гайдаровском форуме объявила о новых мерах по льготной ипотеке для семей с детьми. Среди важнейших пунктов: период льготной процентной ставки будет увеличен либо вообще продлен на весь период кредитования. Как будут работать новые схемы поддержки, станет понятно до конца 2021 года — именно на такой срок президент продлил указом выплаты материнского капитала.

По оценкам правительства, эти меры смогут помочь более 1,6 млн семей с детьми. Так что государство не ошиблось в прогнозах: какой-никакой, а стимул у родителей появился, но сами материнские выплаты не перестают искушать нечистых на руку дельцов. «Известия» разбирались в проблемах и перспективах материнского капитала.

Что такое материнский капитал, страна узнала в 2007 году. С тех Пенсионный фонд выдал более 8 млн сертификатов. Мера государственной поддержки распространяется на второго рожденного или усыновленного ребенка с российским гражданством. Это может быть и третий, и пятый по счету ребенок в семье, если до этого мама не оформляла сертификат. Средства материнского капитала можно потратить на образование детей, улучшение жилищных условий, формирование накопительной части пенсии или на социальную адаптацию детей-инвалидов. На протяжении 12 лет самым популярным способом распорядиться материнским капиталом было улучшение жилищных условий.

По словам председателя Пенсионного фонда России Антона Дроздова, по предварительным данным за 2018 год, 77% средств направлялись именно на жилье, пишет РБК. Хотя нельзя не заметить и другой прорыв — об образовании, присмотре и уходе за детьми в прошлом году подумали 18% семей против обычных 5%.

Одни вкладывают средства в покупку квартиры или строительство дома, другие рискуют взять ипотечный кредит и абсолютно законно сокращают до минимума размер выплат банку.

ПОДВОДНЫЕ КАМНИ

Наблюдательные пользователи интернета делятся мнениями: якобы некоторые мамы специально рожают детей ради материнского капитала. Приглядитесь: вон они, бродят на детской площадке — по двое, трое… Даже термин для таких малышей придумали — «ипотечные дети».

Из этих рассказов понятно одно: юридическая грамотность населения все еще находится в плачевном состоянии, ибо материнский капитал выдается только один раз. Фокус «рожу второго — открою ипотеку, рожу третьего — закрою с помощью второго материнского капитала» в реальной жизни не получится.

Впрочем, есть свет в конце тоннеля. Среди новых мер, анонсируемых правительством для поддержки семей с детьми, есть и такая: банку-кредитору единовременно возместят часть убытков (10% задолженности, но не более 450 тыс. рублей), если он готов списать долг по ипотеке семье, в которой родился третий ребенок.

Перспектива заманчивая, и, как поясняет вице-премьер Татьяна Голикова, нововведения уже согласованы со всеми в правительстве. Тем не менее, проблем с правовой сознательностью хватает.

«Не очень народ у нас просвещают. Даже на тему того, как будет потом сложно, например, улучшить жилищные условия, используя ту квартиру, на которую был потрачен материнский капитал», — отмечает риелтор Алина Степанова.

ДЕТСКАЯ «ДОЛЯ»

В этом случае существует один очень важный нюанс. Родители (или один родитель) обязаны оформить долю в квартире на детей. При продаже этого жилья придется спросить разрешения органов опеки. По закону в новом жилье у детей тоже должны быть свои доли.

Чисто по жизни: люди приходят в агентство недвижимости и говорят: хотим расшириться, продать однушку, пусть и та еще в залоге, взять больше. Ан нет. Потому что детей надо наделить собственностью одновременно, прямо при продаже квартиры, уже в новом жилье. И тут уже банк не хочет делать детей заемщиками. Как потом востребовать эту квартиру обратно? Банку это совершенно не нужно…

Впрочем, считать, что банк, одобривший подобную сделку, будет при плохом сценарии «церемониться» — заблуждение, уточняет директор ипотечного отдела строительной компании Константин Шибецкий. «Почему-то некоторые думают, что если дети наделены собственностью, получается некий щит, банк в случае невыплаты кредита не сможет продать квартиру с торгов, если до этого дело дойдет. Но это иллюзия, — говорит эксперт. — Банк выселит. Легко».

Впрочем, кредитные учреждения идут на эту процедуру неохотно, когда других вариантов уже нет.

«К таким процедурам банки прибегают крайне редко, когда нет возможности найти иных решений, позволяющих заемщику добросовестно исполнять свои обязательства. Именно поэтому важно помнить, что ипотечный кредит — это, прежде всего, большая ответственность, и каждый заемщик, как имеющий государственный сертификат на материнский капитал, так и без оного, должен оценить свои финансовые возможности и рассчитать нагрузку», — напоминает руководитель отдела продуктов и аналитики ипотечного банка Елена Штырева.

Кстати, есть у семей с детьми и ипотекой еще одна проблема, которую, возможно, в ближайшее время смогут решить: услуга рефинансирования в случае участия материнского капитала недоступна. Пока. 16 января стало известно, что Ассоциация банков России обратилась в Госдуму с предложением пересмотреть порядок оформления долевой собственности на детей. Банкиры предлагают наделять соб-

ственностью уже после полного погашения кредита, в том числе при его рефинансировании, что существенно облегчит жизнь семьям, которые брали ипотеку под высокие проценты. Депутаты рассмотрят законопроект в первом чтении уже в феврале.

Где же выгодно брать жилье? Ипотеку с участием материнского капитала часто берут не только в столице (как первоначальный взнос или на погашение старого ипотечного кредита), но в основном выгоду чувствуют именно в регионах.

Можно купить целый дом или удачно закрыть оставшийся еще до рождения ребенка ипотечный «хвост». Главное, как бы вы ни решили воспользоваться законными 453 026 рублями «материнских», помните о рисках. Банки о них точно не забывают.

Поэтому важно помнить, что при использовании материнского капитала в качестве первоначального взноса минимум 5% от суммы взноса должны составлять собственные средства заемщика. Для банка такое требование, в том числе, обусловлено необходимостью дополнительной гарантии платежеспособности клиента.

МИННОЕ ПОЛЕ

Где пахнет деньгами, обязательно найдутся желающие незаконно их прикарманить. По статистике Объединенного народного фронта, в последнее время мошенники так и тянут руки к материнским сертификатам. Серых схем несколько, а в криминальных пьесах действующими лицами порой выступают и риелторы, и врачи, и нерожавшие женщины, и лишенные родительских прав матери.

Так, в январе этого года жительница Чебаркуля пришла в Пенсионный фонд с просьбой перечислить средства. Сертификат мать получила еще в 2011 году, и за восемь лет ее лишили прав на старшего ребенка, а двое других воспитываются в Центре помощи семьи и детям. Теперь мошеннице грозит до шести лет лишения свободы.

Играет на руку мошенникам и желание семей получить на руки «живые деньги», хотя по закону материнский сертификат нельзя обналичить и потратить по своему желанию. В интернете по запросу легко найдутся «доброхоты», обещающие помочь обналичить материнский капитал. Результаты махинаций — в криминальных сводках. Например, в Югре троих обвиняемых уже ждет суд за хищение средств материнского капитала на сумму более 9 млн рублей.

Материнский капитал — как катализатор: может и выручить, и добавить проблем, если грамотно не распределить финансовую нагрузку и досконально не изучить суть вопроса. Рожать ради ипотеки… Нет, по закону не запрещено, нет такого пункта, но звучит по меньшей мере не этично. И не всегда рентабельно — возьмете вы кредит, а как же расходы на «кормильца»? Да и психологи переживают: кто знает, сколько комплексов появится у малыша, родившегося с особой миссией — решить ваш квартирный вопрос.

Повторяем еще раз: по закону материнский сертификат нельзя обналичить и потратить по своему желанию

СПРАВКА
В 2019 году сумма материнского (семейного) капитала останется неизменной — 453 026 рублей. С 2015 года для улучшения жилищных условий эти средства можно направить не только на погашение основного долга и уплату процентов по ипотеке, но и в качестве первоначального взноса.

Право на получение материнского капитала предоставляется только один раз. Воспользоваться государственной программой можно будет до 2021 года, а срок оформления сертификата сократился вдвое — до 15 дней.

В 2020 году индексация материнского капитала возобновится, размер господдержки должен составить 470 241 рубль, а в 2021 году — 489 051 рубль.

Анализ подготовлен редакцией газеты «Известия». (Публикуется с сокращениями)

Правительство готово помочь

Правительство РФ продолжит защищать интересы дольщиков без ущерба для строительной отрасли, заявил премьер-министр РФ Дмитрий Медведев на встрече с членами Совета Федерации. Застройщикам, переживающим проблемы перехода на эскроу-счета, помогут.

«По поводу проблематики, связанной с эскроу-счетами для застройщиков, проблема, действительно, существует, — отметил Медведев. — Мы не должны создать ситуации, когда, пытаясь помочь тем, кто является самой слабой стороной в этих отношениях — это, безусловно, дольщики, те, кто приобретает квартиру, - мы в то же время разрушим отрасль».

«Нужно подготовить грамотные правила, касающиеся того, что нам делать с теми объектами, которые уже начали строительство и по которым довольно высокая степень готовности», — подчеркнул глава правительства, обращаясь к сенаторам.

Закон запрещает финансирование строительства через жилищные сертификаты дольщиков. Их деньги будут поэтапно замещаться банковским кредитованием. Средства покупателей будут переводиться на отдельные эскроу-счета, где будут храниться до момента целевой выплаты — после сдачи дома в эксплуатацию.

Новый закон также обязывает застройщиков раскрывать информацию о своих владельцах и учредителях. Ранее правительство уже утвердило критерии, позволяющие банкам участвовать в жилищном строительстве в новой системе. Это могут быть кредитные организации с универсальной лицензией, участвующие в системе обязательного страхования вкладов.

Многие застройщики перешли на новую схему финансирования. По новым правилам продавать придется квартиры в построенных домах, а доля банковского кредитования строительства вырастет.

В этом случае застройщикам необходимо на раннем этапе быстро продавать квартиры, чтобы вернуть кредиты, взятые для строительства. Не все застройщики к этому готовы. Поэтому мы принимаем меры к недопущению срывов этой важнейшей экономической и социальной сфере.

Замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин заявил, что постановлением правительства для некоторых проектов может быть разрешено работать по старым правилам долевого законодательства — без расчетов с покупателями через эскроу-счета. Правительство сейчас готовит постановление, которое позволит не обрушить рынок.

Ламинат или линолеум?

Если ремонт ориентирован на доступные по цене напольные покрытия, то выбирать вам придётся из двух вариантов — ламинат или линолеум. В обоих вариантах, цена практически одинакова, но материалы имеют свои достоинства и недостатки.

ЛИНОЛЕУМ

Настоящий линолеум представляет собой покрытие для пола, которое сделали из натуральных компонентов: ткани из джута, известняка, древесной смолы, муки, льняного масла. Но такое покрытие очень дорого стоит, его сложно купить в строительных магазинах.

То, что предлагают под названием «линолеум», на самом деле является полностью искусственным материалом, выполненным из поливинилхлорида.

Бытовой линолеум. Толщина не превышает 4 мм. Имеет сложную структуру – чаще это вспененный материал, поверх которого находится декоративный слой с защитной поверхностью. Данный вид линолеума имеет малый срок службы, что компенсируется низкой ценой и мягкой основой.

Коммерческий линолеум. Наиболее плотное полотно с максимальной износоустойчивостью. Внешнему виду такого материала уделяется меньше внимания, поэтому выбор рисунка и расцветок немного ограничен. Поверхность иногда специально обработана для уменьшения скольжения.

Полукоммерческий линолеум. Структура схожа с бытовым вариантом, но защитный слой толще и составляет минимум 0,7 мм в толщину.

ЛАМИНАТ

Ламинат — современное покрытие, совмещающее в себе экологическую безопасность и прочность. Изготавливается ламинат следующим образом: поверх плиты ДВП или МДФ наклеивается плёнка, с рисунком имитирующим ценные породы дерева, затем наносится защитный слой, придающий доске устойчивость к износу. Помимо трёх основных слоёв, ламинат может иметь дополнительный слой, повышающий звукоизоляцию материала.

31 класс – некоммерческий вариант, предназначенный для помещений, нагрузка в которых минимальна (кладовые помещения, спальни). В домашних условиях может прослужить до 10-12 лет.

32 класс – полы для комнат со средней нагрузкой. В коммерческих помещениях применяется редко. В качестве домашнего напольного покрытия служит от 12, до 15 лет.

33 класс – предназначен для коммерческих помещений и комнат с высокой нагрузкой на полы (гостиные, спортзалы).

34 класс – торговые залы, танцплощадки. Такие полы в домашних условиях не теряют своей привлекательности до 30 лет.

ДОЛГОВЕЧНОСТЬ

Линолеум заметно мягче чем ламинат. На линолеуме легко оставить вмятину ножкой стула или острым каблуком, прикосновение к нему горячего предмета, может сильно подпортить его внешний вид. Мебель почти не оставляет следов на ламинате, хотя здесь многое зависит от класса покрытия. К тому же, максимальный срок линолеума – 10-15 лет, ламинат при правильной эксплуатации, должен прослужить значительно дольше.

Но в одном компоненте линолеум может дать ламинированному покрытию несколько очков форы, которая выражается в устойчивости к влаге. Пластик никак не реагирует на контакт с водой, а вот для ламината это может закончиться печально. Если вашим полам может угрожать затопление или эксплуатировать их придётся в помещении с повышенной влагой, то предпочтение стоит отдать линолеуму или ламинату с высокой плотностью основания.

ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ

Полы из обычного линолеума довольно холодное покрытие, по этому параметру они проигрывают ламинату. Однако

не стоит забывать, что дорогие варианты линолеума обладают лучшей теплоизоляцией, чем дешёвый ламинат. К тому же, это не так важно, если вы хорошо утеплили полы с помощью системы «теплый пол».

УХОД И ВНЕШНИЙ ВИД

С имитацией покрытия из натурального материала, ламинат справляется в разы лучше. Полы изготовленные из ламината, выглядят привлекательно прежде всего потому, что очень напоминают классический паркет. Кроме имитации дерева, принципиальной разницы между ламинированной доской и линолеумом нет.

Сохранить первоначальную привлекательность ламината значительно сложнее. Он практически не выгорает на солнце, но требует за собой тщательного ухода. Мыть такие полы нужно специальными средствами. Линолеуму же достаточно обычной воды.

ЦЕНЫ

В зависимости от необходимых вам характеристик, на этот вопрос есть несколько ответов. Качественный линолеум практически не уступает ламинату по цене, но в среднем, линолеум обычно дешевле. Использование натуральных материалов в ламинированной доске предполагает высокую экологическую безопасность, но и устанавливает ценовую планку на уровень выше, чем минимальная стоимость линолеума.

По материалам 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 № 165/01
Дата подписания – 23.02.2019 г.
Тираж 2200 экз.