



# ОПОРА РОССИИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

## МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

### Мониторинг СМИ за период

### с 1 по 31 июля 2019 года

#### ЭКОНОМИКА РФ. ДЕЛОВОЙ КЛИМАТ

#### КОММЕРСАНТЪ

01.07.2019

#### **Бизнесмены остаются при кассовых аппаратах**

Почему предприниматели отказываются обновлять оборудование

Три из четырех бизнесменов не успели поставить онлайн-кассы к началу июля. В понедельник завершается третий этап так называемой кассовой реформы. Установить оборудование, которое передает данные в налоговую, должны около 400 тыс. предпринимателей. Это компании, которые предоставляют услуги и работают либо по патенту, либо по упрощенной системе налогообложения, либо по единому налогу на вмененный доход. Однако, по информации ФНС, сделали это только около 100 тыс. Что останавливает бизнесменов? Выяснял Александр Рассохин.

В налоговой службе признают: третий этап реформы идет трудно. В прошлые годы на новое оборудование перешли около 2,5 млн предприятий. В основном, это крупный и средний бизнес. Теперь пришла очередь более мелких компаний. И они идут неохотно. Многие тянут до последнего, признается Юлия Русинова, директор по развитию бизнеса фискальных решений АТОЛ: «На кассы переходит именно малый бизнес, который ранее их не применял. У них не было опыта, они боятся чего-то нового. Многие не

желают выходить из тени и показывать свои реальные обороты. С онлайн-кассами доходы становятся прозрачными для налоговой, и она в режиме реального времени может по любой точке страны видеть оборот, какую деятельность ведет данное предприятие».

Но что говорят сами предприниматели? Владелец «Истринской сыроварни» Олег Сирота рассказал, что один из его магазинов в Московской области работает по патенту, и по закону к 1 июля привычный кассовый аппарат здесь должен был смениться онлайн-кассой. Это и произошло, причем без особых трудностей. «Мы все налоги платим, берем кредиты в банке. Для нас это плюс, потому что все понятно и просто, даже у банков сейчас нет вопросов к нам. Поэтому мы, в принципе, спокойно пережили это событие. Была паника у тех, кто не все налоги платит», — заявил Сирота.

Впрочем, не все разделяют оптимизм. Как рассказали «Ъ FM» в Торгово-промышленной палате, в последние месяцы они получают множество жалоб от российских бизнесменов: многим из них онлайн-кассы просто не по карману. Ведь, помимо самого аппарата, нужно приобрести фискальный накопитель, отдать деньги за заключение контракта на обслуживание, плюс оплатить интернет, а некоторым и поставить еще один компьютер. Конечно, власть предлагает предпринимателям налоговый вычет, но это всего 18 тыс. руб., которые не покрывают издержки, признает владелец сети химчисток-прачечных «Диана», член Совета Московского отделения «ОПОРЫ РОССИИ» Дмитрий Несветов: «У бытовых услуг очень широкий ассортимент. Прейскурант не влезает в обычную кассу, поэтому нам в любом случае либо нужно приобретать кассовые аппараты с большим блоком памяти, чтобы он еще и соответствовал чипу накопителя информации по НДС, либо ставить рядом компьютер. От 50 тыс. руб. в лучшем случае стоило оборудование одной точки. А у нас всего около 650 точек — это миллионы рублей».

В итоге некоторым бизнесменам приходится залезать в долги, другие и вовсе говорят, что вынуждены будут уйти с рынка. Из 400 тыс. предпринимателей, которые должны были перейти на новую систему к 1

июля, сделала это только четверть. А некоторые пытаются избежать лишних трат, признается владелец центра по ремонту бытовой техники «Юник» Алексей Самойлов: «Существует общество с ограниченной ответственностью, которое работает давно и успешно, где трудятся порядка 10 человек. Они думали, как возможный вариант, зарегистрировать эти десять человек как индивидуальных предпринимателей и, соответственно, увести в тень одного человека, чтобы он все деньги получал.

На мой взгляд, это уход от цивилизованного ведения бизнеса.

Я их отговаривал от этого решения, потому что есть тонкости, последствия, риски, на мой взгляд, неоправданные. Я думаю, вряд ли они это сделали».

Как предполагают участники рынка, в июле будет вал заявок на установку онлайн-касс. Второй виток ажиотажа прогнозируют на начало осени, когда нарушителей начнут штрафовать. За неиспользование онлайн-касс ИП заплатят как минимум 10 тыс. руб., юрлица — 30 тыс. руб.

В случае повторного нарушения предпринимателю, который не использует онлайн-кассы, грозит приостановка деятельности на три месяца. ИП, которые оказывают услуги и работают в одиночку, получили отсрочку — установить кассы они должны будут до 1 июля 2021 года.

## [ОТР](#)

05.07.2019

### **Почему дешевеет готовый бизнес в России?**

Российский бизнес стремительно наращивает прибыль, но мало инвестирует в основной капитал, обратили внимание экономисты ВШЭ.

Член **Совета Московского отделения «ОПОРЫ РОССИИ»** **Олег Филиппов** 5 июля принял участие в программе «ОТражение» на телеканале ОТР по теме: «Почему дешевеет готовый бизнес в России?».

## [РБК](#)

09.07.2019

### **Прибыль растет**

Российский бизнес стремительно наращивает прибыль, но мало инвестирует в основной капитал, обратили внимание экономисты ВШЭ. В первом квартале 2019 года прибыль за вычетом убытка компаний выросла на рекордные 49% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Самые высокие темпы роста наблюдаются в строительстве: там прибыль выросла почти в шесть раз.

**Юрий Савелов**, член **Совета Московского отделения «ОПОРЫ РОССИИ»** прокомментировал эту тему в эфире «Главных новостей» на РБК.

Смотреть видео с 6 мин. 02 с.

Ссылка на видео: <http://tv.rbc.ru/archive/news/5d246c132ae59646c08eb6e2>

### **ВЕДОМОСТИ**

09.07.2019

#### **Правительство определило ведомства, которые попадут под регуляторную гильотину**

Все их требования должны быть пересмотрены до 2021 года.

Правительство опубликовало список 33 министерств и ведомств – почти половины госорганов, – контрольные полномочия которых будут проверены в первую очередь. До 2021 г. их требования к бизнесу должны быть проанализированы и необоснованные – отменены.

Но чиновники готовы бороться за свои полномочия. В начале июня 12 ведомств попросили правительство избавить их от регуляторной гильотины – они были уверены, что у бизнеса нет к ним претензий. Пока избежать гильотины удалось лишь двум – Росфинмониторингу, который сам не проверяет компании, и ФСБ, которая следит за выполнением антитеррористических требований.

Но список не окончательный. Контрольные полномочия пяти органов еще прорабатываются, указано в опубликованном комментарии

замруководителя аппарата правительства Юрия Любимова, в том числе ФСБ и Росфинмониторинга, а также Минюста, Росгвардии, Федеральной службы по техническому и экспортному контролю. До 8 августа правительство ждет отзывов Минэкономразвития, Минюста и Аналитического центра при правительстве об изменении перечня, указано в письме премьера Дмитрия Медведева, с которым ознакомились «Ведомости». После утверждения список будет обновляться раз в полгода.

Требования некоторых ведомств пойдут под нож лишь частично. У ФНС, например, требования при контроле за кассами и надзоре за азартными играми и лотереями.

Перечень формировался с бизнесом и экспертами, отмечает представитель Минюста, предложений его изменить у министерства пока нет. Его может изменить правительство, лаконичен представитель Минэкономразвития. Его коллега в Аналитическом центре при правительстве не ответил на запрос.

Исключений для ведомств делать не стоит, настаивает участник обсуждения в правительстве: требования всех контролеров избыточны. В России действует около 2 млн требований и 221 вид контроля. Регуляторная гильотина позволит сократить их число вдвое, оценивал первый вице-премьер и министр финансов Антон Силуанов.

Но пока, обещая отменить старые требования, чиновники не устают устанавливать новые, например, для пивоваров: введение реестра производителей и минимальных розничных цен, распространение ЕГАИС на розницу. С одной стороны, сокращаются избыточные требования СанПиНов в общепите, с другой – ужесточаются требования к деятельности этих же заведений, которые сами производят пиво, писал в письме руководителю аппарата правительства Константину Чуйченко президент «Опоры России» Александр Калинин.

Контроль должен быть основан на принципе «выявить очевидные риски и управлять ими», а пока основывается на «быстрее найти нарушение и

оштрафовать», считает президент «Деловой России» Алексей Репик, пока список не полный, правительство начинает с тех, кто сильнее влияет на жизнь бизнеса.

Реформа контроля обсуждается так давно, что компании относятся к таким инициативам равнодушно, рассказывал президент группы компаний «Диана», член Совета Московского отделения «ОПОРЫ РОССИИ» Дмитрий Несветов: «Все признают, что требований гигантское количество и их надо отменять, но ничего не происходит».

В октябре 2016 г. Медведев оценивал потери бизнеса из-за неэффективного контроля в 5% ВВП, обещая сократить их к 2018 г. на 20%, а к 2024 г. – на 50%. Президент Владимир Путин в каждом послании Федеральному собранию с 2012 по 2016 г. призывал реформировать систему контроля.

## **ЦАРЬГРАД ТВ**

15.07.2019

### **Почему «рыночная» Россия не может повторить успехов «госплановского» СССР?**

В программе «Пронько. Экономика» на телеканале «Царьград ТВ» Дмитрий Несветов, член МГО «ОПОРЫ РОССИИ», президент ассоциации предприятий бытовых услуг «Холдинг Диана» обсудил с телеведущим вопросы экономики современной России.

Ссылка на видео: <https://www.youtube.com/watch?v=5vRz-GPSmAI&feature=youtu.be>

Смотреть с 18 мин. 24 с.

## **ВЕЧЕРКА ТВ**

29.07.2019

## **Круглый стол: «Доступ открыт. Что ждать от пересмотра системы импортозамещения»**

**Юрий Савелов** - член совета **Московского отделения «Опоры России»** в эфире «Круглого стола» обсудил с другими участниками передачи обсудил вопросы импортозамещения в РФ.

Видео доступно по ссылке: <https://vm.ru/tv/687903.html>

## **ФИНАНСЫ. НАЛОГИ**

**[BFM.RU](http://BFM.RU)**

11.07.2019

**Единый налог на вмененный доход могут отменить после 2020 года**

Об этом заявил министр финансов Антон Силуанов. Эксперты считают, что это позволит собирать с предпринимателей больше налогов.

Виктор Колодовский — смоленский фермер и предприниматель — много лет работает на «вмененке». В свое время этот налог вводили по своему усмотрению региональные власти. «У меня и не спрашивали, просто перевели на режим ЕНВД», — вспоминает бизнесмен. Но он был доволен — простейшее налогообложение, документы заполнить легко. Узнав, что после 2020 года этот режим, возможно, отменят, не обрадовался.

«Когда у тебя объем незначительный, зачем тебе бухгалтерия в полном объеме? Или даже упрощенная бухгалтерия, даже она не сильно интересна, потому что ну не таких объемов. Не миллиардами же ворочаешь, не миллионами даже, а бумаг куча. Это никакого смысла не имеет, в любом случае это обязательно повышение налогового бремени. Исчезнут те, кто вот производят и делают сельхозпродукцию, например сыр, там, мясо, кто держит скот».

ЕНВД появился в конце 1990-х. Этот режим придумали специально, чтобы те, кто не платил налоги, а тогда так жили — что крупные компании, что мелкие, — платили хоть что-то.

«Вмененка» действует лишь для нескольких областей — перевозки, общественное питание, розничная торговля и так далее. Это специальный режим для малого бизнеса. Предприниматели платят налог с потенциального дохода, который рассчитывается по нескольким показателям. Например, площадь помещения, количество персонала. Заработал больше, чем планировалось, — сумма налога не меняется. О том, какими могут быть последствия отмены, рассуждает партнер компании Taxadvisor Дмитрий Костальгин.

Дмитрий Костальгин партнер компании Taxadvisor

«ЕНВД вводился как раз для тех областей, где затраты на контроль за уплатой налога превышают сумму самого налога, который должен уплачивать. Микробизнес. Поэтому как бы не получилось так, что с отменой ЕНВД, те, кто уклонялись и хоть что-то платили, перестанут платить вообще».

Впрочем, у Антона Силуанова логика другая. По словам главы Минфина, бизнес часто использовал «вмененку», чтобы уклониться от налогов. И это, конечно, тоже правда. Есть такой метод, как дробление. Компанию делят на несколько юридических лиц. И эти мелкие фирмы, вместо того чтобы платить налог на прибыль, НДС и другие налоги, платят небольшую «вмененку». Раньше бизнес называл это оптимизацией, но налоговики считают это уклонением.

Впрочем, есть и другие похожие спецрежимы — «упрощенка», патенты. С их помощью тоже можно оптимизировать, говорит председатель комитета по налогам **московского отделения «Опоры России» Сергей Зеленов**.

**Сергей Зеленов** председатель комитета по налогам **московского отделения «Опоры России»**



«Говорить о том, что он используется с целью ухода от уплаты налогов? Ну, мы можем говорить так о каждом спецрежиме, если захотим. «Упрощенка» — вот дробление и уход от налогов. Единый сельхозналог — вот дробление и уход от налога. Слова господина Силуанова — это, при всем уважении, такая полемика и попытка оправдать возможность собирать с предпринимателей больше».

Несколько лет назад Госдума в очередной раз продлила действие ЕНДВ. Тогда парламентарии назвали его самым востребованным режимом, по «вмененке» работали 2,5 млн предпринимателей. У Минфина другая позиция — налог неэффективен. Впрочем, Силуанов предложил альтернативу — упрощенное налогообложение или новый налог на самозанятых — 4% с дохода. Но последний спецрежим — пока эксперимент в нескольких регионах. Его эффективность в рамках всей страны еще не доказана.

## **КОММЕРСАНТ ФМ**

26.07.2019

### **QR-кодам назначили комиссию**

Как бизнес воспринял инициативу ЦБ по безналичным платежам

Бизнес сможет сэкономить на безналичных платежах, но неясно, как долго. Центробанк определил размер комиссии для оплаты по QR-коду — 0,4%. Согласно плану, новая система сократит затраты торговых точек на эквайринг. Сейчас ставки для оплаты картой, по словам игроков рынка, доходят до 3%. Ранее ритейлеры пригрозили бойкотировать систему быстрых платежей (СБП) Центробанка, если ставки для оплаты по QR-коду будут выше, например, до 0,7%. Готов ли бизнес принять новые условия? Об этом — Елена Иванова и Яна Лубнина.

Банки и ритейлеры больше полугода спорят о размере комиссии за безналичный расчет. Попытки договориться о единой ставке на эквайринг зашли в тупик — игроки хоть и выступили против госрегулирования, но

согласовать свои предложения не смогли. Центробанк предложил другой путь: ритейлеры подключаются к системе быстрых платежей и предлагают клиентам оплатить покупки с помощью QR-кода. По тарифу нашли компромисс: 0,4% — для магазинов одежды, бытовой техники и супермаркетов.

Владелец сети кофеен Take&Wake Алексей Петропольский задумался над тем, чтобы перейти на систему оплаты по QR-коду. По его мнению, это будет выгодно и удобно: «Продавец, введя позицию товара, будет формировать QR-код, который будет считываться уже непосредственно покупателем с помощью мобильного приложения. Есть еще огромный плюс — не задействуются никакие платежные системы. То есть от покупателя платеж попадает напрямую в банк без каких-либо посредников в виде Visa, Mastercard и прочих».

Впрочем, к новой системе оплаты остается много вопросов. Станут ли QR-коды так же популярны, как и банковские карты? От этого зависит, получится ли сэкономить на эквайринге. Потребуется ли система больших затрат на техобслуживание? Игроки рынка этого не ожидают, хотя и признают, что часть средств пойдет на переобучение сотрудников. И главный вопрос — не повысится ли со временем ставка? Этого опасается, в частности, гендиректор сети магазинов одежды Finn Flare Ксения Рясова. Если комиссия вырастет, это перестанет быть привлекательным, подчеркивает она: «Мы сейчас делаем всю черную работу за Центробанк.

Но что если мы заставим наших клиентов перейти на оплату по QR-коду, а потом комиссия за нее станет равна эквайрингу?

Мы хотели бы точно знать правила игры, чтобы Центробанк их озвучил. Ставка 0,4% на время или навсегда? Кроме того, эта разница между эквайрингом и оплатой QR-кодом в первое время уйдет на премию продавцу. И если это временная ставка, то ты никакой выгоды не почувствуешь».

Оплата по QR-коду — часть амбициозного проекта Центробанка по внедрению системы быстрых платежей. К ней постепенно подключаются кредитные организации. Пока отказался только Сбербанк, у которого есть свой аналогичный проект.

Между тем, ситуация ставит под угрозу бизнес игроков, которые сейчас зарабатывают на эквайринге — платежных систем Visa и MasterCard. Но, скорее всего, в итоге рынок станет более конкурентным, считает президент сети химчисток-прачечных «Диана», член МГО «ОПОРЫ РОССИИ» Дмитрий Несветов, и контролировать его станет проще: «Главный мотив состоит в желании видеть все операции, чтобы в удобный момент начать этот процесс, как мы это умеем делать, регулировать в своих интересах. С другой стороны, все-таки это мировой тренд. И если в этой сфере будет конкурентная ситуация, то это сыграет, конечно, на руку потребителям, в первую очередь, потому что тарифы станут снижаться. Я не думаю, что это будет всерьез давить на мировые платежные системы».

Ритейлеры обещают, что первые покупки по QR-коду можно будет совершить этой осенью. Впрочем, привычным это станет минимум через год, говорят участники рынка, а, значит, пока придется платить высокие ставки за эквайринг или вообще не принимать карты. А это несет свои риски: клиенты на неудобства реагируют однозначно — просто уходят.

## [КОМСОМОЛЬСКАЯ ПРАВДА](#)

23.07.2019

### **Закредитованность россиян**

Россияне скоро перестанут платить по долгам и будет у нас кредитный взрыв. Вот такое предсказание и все это к 2021 году высказал глава Минэкономразвития Максим Орешкин, передает радио «Комсомольская правда».

Эксперт **Московского отделения «ОПОРЫ РОССИИ»** в сфере банков и финансов **Владимир Григорьев** обсудил проблему закредитованности населения РФ в эфире радио.

Ссылка на аудио: <https://yadi.sk/d/Gj3X-6OtwEBhhg>

## **ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК**

### **МИЛИЦЕЙСКАЯ ВОЛНА**

26.07.2019

#### **Россиян предупредили о риске подорожания сладостей**

Цены на кондитерские изделия могут вырасти в ближайшие полгода, отметили на радио «Милицейская волна» со ссылкой на «Известия». Это связано с принятием Госдумой закона о лишении пальмового масла льготного налога на добавленную стоимость в 10%.

**Юрий Савелов**, член Совета **МГО «ОПОРЫ РОССИИ»** отметил в эфире радио, что цены на сладости вряд ли поднимутся сильно, ведь пальмовое масло в них содержится лишь в небольшом количестве.

### **РАДИО МОСКВЫ**

29.07.2019

#### **"Совет безопасности с Игорем Швыткиным": в поисках клиентов или по следам покупателей?**

В программе "Совет безопасности" побывал **Станислав Супрунов** – руководитель комитета по экономической политике и городскому хозяйству **Московского городского отделения "Опоры России"**. В эфире "Радио Москвы" он рассказал, что такое маркетинг: честная стратегия развития продукта или

обман, объяснил, как работают уловки продавцов и отметил, какие правила экономии необходимо соблюдать покупателям в магазинах.

Аудио доступно по ссылке: <https://www.m24.ru/audios/Radio-Moskvy/30072019/141194>

## **ИНФРАСТРУКТУРА**

### **SPEAKERCOM.RU**

29.07.2019

#### **Как заботятся о деревьях в Москве?**

В Москве стартовали летние работы по уходу за деревьями и кустарниками, возвращенными на благоустроенные улицы города. Это растения, высаженные с 2016 по 2019 год в рамках программы городского благоустройства. Сейчас работы ведут на улицах Садового кольца от Триумфальной до Смоленской площади. Эксперты рассказали о принципах и истории озеленения столицы.

Антон Кривов - генеральный директор архитектурно-ландшафтной компании Primula

Москва по сравнению с другими - очень зеленый город

Благоустройство, озеленение и уход абсолютно нужны Москве. Таким образом улучшается экологическая ситуация в городе. Во всех мегаполисах одинаковые проблемы: парниковый эффект, шумовое, световое и атмосферное загрязнение. Причем озеленение городов решает даже проблему глобального потепления, снижая среднюю температуру и в атмосфере. Нужно поддерживать и увеличивать процент озеленения. Москва по сравнению с другими - очень зеленый город за счет кольца парков. Но в центре застройка достаточно плотная и дополнительное озеленение необходимо. Оно помогает регулировать температуру и инсоляцию, растения задерживают пыль и шум.

Кроме того, зеленые зоны помогают снять психологическую нагрузку, создают площадки для занятий спортом, прогулок с детьми и наблюдением за природой. Сейчас активно засаживается район Садового кольца - это хорошо для жителей центра, но мало в масштабе всего города. Качество жизни в благоустроенных районах повышается кардинально. По выходным дням и в праздники на облагороженные центральные улицы съезжается много жителей других районов - это говорит о том, что благоустройство и озеленение необходимы во всех частях города и пока их не хватает. Хотя администрация города активно действует в этой сфере - в спальнях районах реконструируются парки и облагораживаются лесные зоны. Программа по уходу за растениями составлена грамотно. Летние уходные работы важны в принципе для существования растений и не только зимой. Липы, клены, рябины и другие перечисленные растения - самое удачное решение для Москвы. Эти виды достаточно устойчивы к городским условиям и неприхотливы в уходе. А плодовые деревья и кустарники украшают город, давая весной обильное цветение, а летом и осенью - яркие плоды, которыми кормятся дикие животные.

Дмитрий Лесных - эксперт Гражданского Комитета России по вопросам политической аналитики и истории.

Зеленые насаждения в Москве были важной частью планов развития города

Зеленые насаждения в Москве были важной частью планов развития города, так как до революции общая площадь озеленения занимала максимум 801 га. Во время же Первой Мировой и после Революции город начал переживать взрывной рост и расширение в связи с развитием промышленности и увеличением населения. Уже в 1920-е годы появилось несколько проектов развития Москвы, включая титанические проекты полного переустройства столицы и окрестностей в «город будущего» в разных вариантах, в каждом из которых существенное место было отведено как

инфраструктурным возможностям и уход от кольцевой системы и общественному транспорту – так и вопросу зеленых насаждений. В результате многочисленных прений и обсуждений, к середине тридцатых годов был выработана схема обустройства города. В 1935 году Иосиф Сталин и Вячеслав Молотов утвердили постановление «О генеральном плане реконструкции города Москвы». С тех пор озеленение растущей столицы страны было одной из важных задач в рамках построения развивающейся городской инфраструктуры. Например, в 1946 году в «Главном управлении по планировке и застройке городов и поселков» писалось: «Озеленение наших городов — дело большой государственной важности. Зеленые насаждения не только украшают город, обогащают его архитектуру, но и способствуют созданию в нем здоровых условий жизни». В рамках этих планов было осуществлено создание многочисленных скверов, зеленых насаждений и развивались лесопарки. Даже в центре города - на улице Горького (ныне Тверская) – были высажены липы для обогащения городского ландшафта. В 90-е годы зеленые насаждения подвергались хищнической вырубке и сокращению.

**Станислав Супрунов** - председатель Комитета по городскому хозяйству и экономической политике **МГО «ОПОРЫ РОССИИ»**

Городские парки - способ на время выйти из чересчур быстрого ритма жизни

Городские парки, скверы, зелёные бульвары, даже просто газоны в современном мегаполисе, переполненном машинами и различными производствами – это не только средство очистить воздух, насытить его кислородом, но и естественный способ для горожанина снять с себя всяческие стрессы, выйти на некоторое время из иногда чересчур быстрого ритма жизни. Особенно важно иметь повсюду в городе зоны подобного отдыха для детей, которые должны чаще, чем взрослые, находиться в парковых зонах, подальше от шума, от смога, где они могут поиграть в свои простые, добрые игры,

побывать просто детьми. Очень ценен и прямой оздоровительный эффект от нахождения детей в парковых зонах, среди зелёных насаждений. Эти позитивные впечатления от интересного, приятного времяпрепровождения в парках, обустроенных, чистых, оборудованных местами для игр, несёт в себе и воспитательный эффект. Так как маленькие горожане запоминают эти впечатления и, вырастая, будут нести в себе любовь к природе.

## **БИЗНЕС ФМ**

31.07.2019

### **РСПП жалуется на новые правила установления защитных зон**

Роспотребнадзор разработал проект правительственного постановления, который впервые вводит в России санитарно-защитные зоны для автомобильных дорог и железнодорожных линий. В таких зонах, где допускается превышение ПДК вредных веществ, устанавливаются жесткие ограничения на размещение строений, в частности, жилых домов, передает Коммерсантъ. Как реализация данного проекта отразится на бизнесе прокомментировал на «Бизнес Фм» **Олег Филиппов**, председатель Комитета по строительству **Московского отделения «ОПОРЫ РОССИИ»**.

Аудио доступно по ссылке: [https://yadi.sk/d/ni\\_E2nw8z9WrUA](https://yadi.sk/d/ni_E2nw8z9WrUA)

## **СТРОИТЕЛЬСТВО. НЕДВИЖИМОСТЬ**

### **МИР 24**

12.07.2019

#### **Ремонт в удовольствие**

Лето в России – традиционный сезон ремонта. По данным Аналитического центра финансовых исследований, большинство россиян готовы потратить на ремонт не больше 100 тысяч рублей.



**Олег Филиппов**, член Совета **МГО «ОПОРЫ РОССИИ»** принял участие в эфире программы «Вместе выгодно» на телеканале МИР 24.

Ссылка на видео: <http://mirtv.ru/video/63156/>

Смотреть с 03 мин. 3 с.

## ГОВОРIT МОСКВА

09.07.2017

### **Бизнес предложил меры для развития туризма**

Российский бизнес предложил Минэкономразвития компенсировать инвесторам, строящим туристические объекты, затраты на ЖКХ-инфраструктуру, субсидировать энергозатраты на подогрев бассейнов, обнулить ряд налогов и помочь с рекламой за рубежом. Об этом говорится в письме «ОПОРЫ РОССИИ».

**Член Совета МГО «ОПОРА РОССИИ» Игорь Лаврик** отметил прокомментировал данную инициативу в эфире радио «Говорит Москва».

Ссылка на аудиозапись: <https://yadi.sk/d/u0Jv5ogVyVxluQ>

## ПРОФИЛЬ

02.07.2019

### **Новые правила долевого строительства обезопасят покупателей, но и жилье в стране подорожает**

Заброшенная стройка «панельки», в зияющих пустотой квартирных проемах болтаются висельники. Эту страшную картину недавно наблюдали жители Омска. Даже губернатор области был шокирован таким «провокационным и жутким способом» привлечь к себе внимание. Авторы отчаянного жеста – обманутые дольщики, которые уже 12 лет ждут не дождутся новых квартир.

Висельники, конечно, были ненастоящие, манекены. Но без трупов не обошлось – некоторые из вложившихся в стройку людей уже умерли. «Путин, помоги! Власть оставила нас без жилья», – кричали плакаты обманутых

дольщиков в Улан-Удэ. В Томске их товарищи по несчастью рядом со стройкой разбили палаточный лагерь. В очередь на прием к губернатору стоят обманутые дольщики в Брянске. Несколько дольщиков недостроя в Колпинском районе Петербурга объявили голодовку. Такой же отчаянный протест устроили пятеро пострадавших в Уфе. А вкладчики в недострой Красноярска написали рэп-обращение к президенту: «Владимир Владимирович, мы к вам за ответом: купили жилье, а квартир еще нету... Срок сдачи домов – февраль 18-й, а жить где-то надо – июнь 19-й. Владимир Владимирович, мы все не богаты: платить нам всем надо налоги, квартплаты, аренду, кредиты, еду, ипотеку, сходить за лекарством ребенку в аптеку».

Решение проблемы обманутых дольщиков обязательно будет доведено до конца, пообещал глава государства недавно, во время «прямой линии» с россиянами. Проблема переносится «с плеч граждан на плечи финансовых организаций», заявил он. Речь идет о реформе рынка жилищного строительства, которая стартует с 1 июля.

Смысл ее заключается в переходе от долевого строительства к финансовому проектированию. Застройщики больше не смогут получать инвестиции в строительство жилья напрямую от граждан. Эти деньги будут аккумулироваться в банках на специальных эскроу-счетах, а получить их застройщик сможет только после ввода жилья в эксплуатацию. Банки теперь и будут кредитовать застройщиков. Таким образом, обманутых дольщиков больше не будет, от самого этого позорного словосочетания нужно избавиться в течение двух лет, повелел федеральному правительству президент. Покупка жилья станет безопаснее, ведь все вклады будут еще и застрахованы – даже если стройка не состоится, деньги вернут.

«Сказать просто, сделать не так просто», – констатирует вместе с тем президент. Ведь обеспечения безопасности вкладов в строительство мало. Нужно еще умудриться не нанести урон самой отрасли, а это «очень важный сектор экономики, один из локомотивов развития и обеспечения темпов роста

всей экономики страны», подчеркнул Владимир Путин. Реформа рынка, безусловно, нужна. Но пока трудно сказать, какие именно будут ее последствия, какую цену придется заплатить потребителям и строителям.

Для всех очевидно одно: цены на жилье вырастут. Да, недобросовестные участники с рынка исчезнут. Но и небольшие строительные компании, скорее всего, не выдержат конкуренции. А глава Сбербанка Герман Греф предсказывает: «Будет много бесхозных проектов, будут обманутые дольщики. Они уже есть сегодня, будут еще».

#### Отрицательная динамика роста

Локомотив экономического развития пока выглядит на самом деле довольно печально. По рентабельности отрасль далеко не в первых строчках. По итогам прошлого года рентабельность проданных товаров, работ и услуг в строительстве составила 5,5%, а рентабельность активов – 1,9%. Для сравнения: рентабельность рыболовства – 61% и 29,3% соответственно, а добычи полезных ископаемых (кроме топливно-энергетических) – 54,7% и 27,4%.

По параметру ВВП в рыночных ценах, по данным Института экономики роста им. Столыпина (ИЭР), строительство находится на седьмом месте (после торговли, обрабатывающей промышленности, добычи полезных ископаемых, операций с недвижимостью, транспортировки) и составляет 5286,5 млрд рублей. А доля жилищного строительства в нем львиная – 62% (3278 млрд рублей). Но если посмотреть на рост ВВП по отраслям, то строительство, мягко говоря, отстает от остальных, а грубо выражаясь, демонстрирует отрицательный рост, по данным на 2017 год. При этом стройка обеспечивает огромное количество рабочих мест – 6,3 млн (8,8% от общего числа занятых). Тут она на третьем месте после торговли и обрабатывающего производства. Иными словами, социальная значимость отрасли, ее доля в экономике высоки, но вот развивается она плохо.

С 2015 года объем ввода жилых помещений в эксплуатацию начал снижаться. Отрицательная динамика сохранилась и по итогам прошлого года,

отмечает региональный директор департамента жилой недвижимости Colliers International Екатерина Фонарева. Так, за январь–декабрь было построено и введено в действие 75,3 млн кв. м жилых домов, а это на 4,9% меньше, чем годом ранее. Показатели нынешнего года неоднозначные. В первом квартале показатели снижались, но во втором выросли на 2% (с 23,7 млн до 24,2 млн кв. м) по сравнению с аналогичным периодом 2018-го.

Но вряд ли стоит ожидать роста объемов вводимого в эксплуатацию жилья к концу года. По плану, этот показатель составляет 72,3 млн кв. м, что на 4% меньше прошлогоднего. Но, возможно, он просто рухнет до 48 млн кв. м, считает председатель комитета по строительству общероссийской организации малого и среднего бизнеса «Опора России» и общественный омбудсмен по строительству Дмитрий Котровский. Виной тому – переход на проектное финансирование.

Из-за этой реформы, признал недавно замминистра строительства Владимир Якушев, очень сложно будет достичь показателей, обозначенных в нацпроекте «Жилье и городская среда». А они таковы: к 2024 году в России ежегодно в эксплуатацию должно вводиться 120 млн кв. м, 5 млн семей должны быть обеспечены доступным жильем, ставка по ипотеке не должна превышать 8%.

Конечно, не везде все так печально. Москва и Московская область, например, демонстрируют рост ввода в эксплуатацию квадратных метров в высокобюджетном секторе. Так, в прошлом году этот показатель в столице составил 85 тыс. кв. м, а в первом квартале текущего – уже 109 тыс. кв. м, отмечает директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank Ольга Широкова.

А в целом, по приведенным ею данным, в Москве (с учетом Новой Москвы) за 2018 год было введено 3,54 млн кв. м жилья, и это на 4% превысило показатели предыдущего года. По приросту за первый квартал этого года по сравнению с аналогичным периодом прошлого прирост вообще колоссальный

– 350%, в эксплуатацию в начале 2019-го ввели 1,32 млн кв. м. Московская область выдала еще больше – 1,6 млн.

С января по март на строительном рынке Москвы было реализовано 19,8 тыс. лотов. Это очень высокий показатель, говорит директор по маркетингу Insignia Group Кирилл Бортов. Столь высокий спрос обычно характерен лишь для предновогодних месяцев, отмечает он: это на четверть больше, чем в начале 2018 года, и почти вдвое больше, чем в начале 2017-го. «За этими процессами, безусловно, стоят ожидания девелоперов и покупателей от будущего перехода на эскроу-счета, – объясняет эксперт. – И те, и другие в 2018-м и начале 2019-го стремились войти в рынок на как можно более удобных и, главное, понятных условиях – прежде чем механизм реформы будет запущен «на полную мощность»».

#### Доля дольщиков

Новые правила игры на рынке жилищного строительства, по словам Екатерины Фонаревой, повлекут за собой следующие последствия. Из-за неопределенности в период становления реформы девелоперская активность снизится. В краткосрочной перспективе на фоне подорожания жилья серьезно вырастет спрос на него, но в долгосрочной могут появиться и достаточно мягкие условия ипотечного кредитования. То есть объем предложения снизится, а цены возрастут.

Слабые девелоперы при недостатке ресурсов и банковской поддержки с рынка уйдут или будут поглощены более сильными игроками, добавляет Кирилл Бортов. «Реформа усилит позиции так называемых «системообразующих» строительных компаний, которые вместе контролируют 70–90% рынка», – говорит он. Но рядовой покупатель будет только в выигрыше, подчеркивает эксперт, ведь он получит минимизацию рисков и устоявшийся пул надежных девелоперов.

Уверенность покупателя, застрахованность вкладов страховыми фондами соответствующих министерств и банков – главный плюс реформы, отмечает председатель комитета по строительству **московского отделения**

**«Опоры России» Олег Филиппов.** Действительно, во главу угла были поставлены именно интересы потребителей: эпопея с обманутыми дольщиками должна уйти в прошлое, а рынок очистится от недобросовестных застройщиков. Таких «туристов» в отрасли много, признает Дмитрий Котровский. «Это случайные люди в отрасли, которые в своей деятельности конечным результатом и интересами покупателей не руководствуются, которые постоянно стараются обойти государственные требования», – говорит он.

Договор долевого участия – ДДУ – именно такой контракт заключают граждане с застройщиком, вкладываясь в возводимое жилье. Риск таких инвестиций для потребителей часто оборачивался годами ожидания и потерянными деньгами, а для застройщиков – тюремным сроком. Но насколько высок этот риск? С 2002-го по 2017 год, по данным ИЭР, количество введенных в эксплуатацию квартир по ДДУ выросло с 250 тыс. до 910 тыс. И если в 2002 году число приостановленных или законсервированных строителств составляло примерно 190 тыс. квартир, то в 2017-м – только около 39 тыс. Заметим, в 2002 году выполнялась только половина обязательств по ДДУ (47,4%), а в 2017-м эта доля составила всего лишь 4,3%.

«Переходом на проектное финансирование, эскроу-счета, мы действительно даем гарантии гражданам России в том, что они получают свое жилье в оговоренные сроки от тех застройщиков, которым они отдали деньги», – говорит **Олег Филиппов**. Если раньше мы относили свои «кровные» напрямую застройщикам, то с 1 июля инвестировать в строительство можно будет только через банки.

Уполномоченные кредитные организации (а по состоянию на 1 июня в соответствующем реестре ЦБ значится 95 банков) будут аккумулировать эти средства на специальных эскроу-счетах. Получить их застройщик сможет только после сдачи жилья в эксплуатацию. Кроме того, застройщики обязаны будут страховать вложения в специальном Фонде защиты прав дольщиков АО «Дом.рф» по ставке 1,2%. Вместо дольщиков строителей будут кредитовать

банки. Вот только ставки будут отличаться. Крупные, авторитетные застройщики с большим оборотом и солидным портфолио получают минимальные ставки, а новички на рынке – максимальные.

Активность на строительном рынке в прошлом году и в первой половине этого года связана еще и с тем, что новые правила допускают исключения. В частности, освобождаются от эскроу-счетов те застройщики, которые завершили 30% стройки и заключили контракты с дольщиками на 10% от общей площади объекта. А в некоторых регионах, добавляет **Олег Филиппов**, порог 30% был снижен вплоть до 15% «с поправкой на социальную напряженность».

И если осенью прошлого года, отмечает эксперт, на рынке вторичного жилья наблюдался подъем, так как консервативный покупатель с осторожностью отнесся к переходному периоду, то теперь ситуация меняется. «Уже сейчас в агентствах начался рост спроса на «первичку», связанную с эскроу-счетами, – объясняет он. – Переходный период подошел к концу. Никаких серьезных коллизий, ведущих к росту социальной напряженности, он не дал. Более того, прогнозируется серьезный рост этого спроса».

Неплохие дивиденды реформа должна принести и банковскому сектору. По прогнозам ЦБ, банковское кредитование вырастет с 0,76 трлн рублей до 6,4 трлн рублей, если, конечно, будет достигнута цель по ежегодному вводу в эксплуатацию 120 млн кв. м жилья.

#### Судьба застройщиков

Таким образом, строительный сектор лишился самого дешевого источника финансовых ресурсов – средств дольщиков. «Понятно, что все прочие денежные поступления будут обходиться дороже, – говорит Кирилл Бортов. – В этом отношении многократно усилится зависимость девелоперов от банковских организаций. Фактор дефицита свободных финансов еще долгое время будет определять ситуацию на рынке жилой недвижимости». Претензии эксперты предъявляют не к самой реформе – в ее необходимости не сомневаются. Основная критика связана с той спешкой, в которой она

проводится. Пакет законодательных поправок о финансовом проектировании долевого строительства внесли на рассмотрение парламента в конце прошлого года, буквально пару недель назад снова вносили правки, и они вряд ли станут последними, несмотря на то что игра по новым правилам уже началась.

Уполномоченных на открытие эскроу-счетов банков вроде много. Но сколько из них реально готовы такие счета открывать? «Понятно, что в Москве их максимальное количество, – говорит Дмитрий Котровский. – А в национальных регионах, таких как Башкортостан или Татарстан, даже «зелененькая» банковская структура никогда не играла никакой позитивной объемной роли в части финансирования строительного бизнеса».

В частности, могут возникнуть проблемы с резервированием денежных средств – на каждый выданный строительной отрасли рубль банк должен резервировать определенную сумму. Но не у всех банков достаточно собственных средств на это, хотя иногда резервирование доходит до 100% – рубль отдали и рубль положили в резерв. А если нет средств, то нет и возможности напрямую получать средства от дольщиков, переходить на проектное финансирование.

Только 38 из 95 банков заявили, что готовы встречаться с застройщиками и обсуждать с ними вопросы дальнейшего сотрудничества, говорит эксперт. Но на деле готовы к этой работе, по его словам, только 17 банков. «Первичное ранжирование известно: Сбербанк, «Дом.рф», ВТБ, Россельхозбанк, «Промсвязьнедвижимость» и несколько других, – продолжает он. – У Сбербанка 60% всех открытых на сегодняшний день эскроу-счетов».

По данным ЦБ на 1 февраля этого года, в 25 субъектах РФ всего было 794 эскроу-счета в пяти кредитных организациях. К июню эта цифра выросла до 1 тыс. заявок из 72 регионов, но, констатировала глава ЦБ Эльвира Набиуллина, это всего 27% от всех, кто должен это сделать, а основная масса заявок, как несложно догадаться, приходится на Москву, Московскую область и Санкт-Петербург.



«Пока реализация закона напоминает искусственный подход к решению проблемы: приказали сделать – банки взяли под козырек», – считает Дмитрий Котровский. И реально нужно смотреть даже не на количество банков-участников, а на количество жилых корпусов, потому что считают не юрлиц, не ИНН, а корпуса, которые загружаются в Единую информационную систему жилищного строительства, созданную «Дом.рф». На каждый существующий корпус есть разрешение на строительство, юридическое лицо, связанные с потреблением и строительством показатели. Из 10 тыс. содержащихся в реестре корпусов, поясняет эксперт (а это более 123 млн кв. м, реализуемых в настоящее время), только по 1,3 тыс. застройщики подали заявки на открытие эскроу-счетов. Но и из них только 300 эскроу-счетов было реально открыто.

И, возможно, процент застройщиков с эскроу-счетами с 1 июля не продемонстрирует значительный рост. Потому что правила все усложняются. В частности, недавние поправки в эти правила обязали застройщиков формировать уставный капитал не менее 10% от сметной стоимости строительства.

Что это означает, Дмитрий Котровский объясняет на простом примере. Допустим, построено 106 тыс. кв. м. Из них только 50 тыс. продаваемы. Сметная стоимость строительства, указанная в проектной декларации, составляет 3,12 млрд рублей. Каждые три месяца в уставный капитал нужно аккумулировать примерно 310 млн рублей. «Но если запрещено привлекать средства дольщиков, если нельзя воспользоваться даже собственными денежными средствами или займами от партнеров, то как сегодня застройщик, получивший с нуля разрешение на строительство после 1 июля, будет коммуницировать с банковским сектором?» – возмущается эксперт. И если раньше застройщики могли продавать будущие квадратные метры и коммерческие площади юрлицам (а возводить их обязаны в объеме до 15% от общей площади), то теперь и это запрещено. Кроме того, чтобы получить

кредит у банка, ему нужно продемонстрировать маржинальность проекта. Если она окажется ниже 15%, то банк вряд ли заинтересуется проектом.

Плюс ко всему дополнительные затраты у застройщиков возникнут со страхованием вкладов. Обязанность страховать их на 1% от стоимости каждого ДДУ появилась еще в 2014 году. Лицензию у страховщиков отняли, передав полномочия специальному фонду «Дом.рф». Но те застройщики, у кого уже были ранее заключены контракты со страховщиками, теперь должны будут перестраховать все по новой и по повышенной до 1,2% ставке.

Но, пожалуй, одно из главных опасений экспертов от предстоящей реформы – потенциальный рост числа уголовных дел в отношении предпринимателей-строителей за мошенничество в особо крупном размере (ст. 159 ч. 4 УК). Так, если стройка уже начата, а застройщик не смог к 1 июля завершить ее на 30%, или заключить ДДУ на 10% от общей площади, или продемонстрировать маржинальность проекта в 15%, или показать 10% сметной стоимости в уставном капитале, то банк для открытия эскроу-счета может потребовать перевода на него до 100% ранее полученных на строительство средств, для того чтобы обеспечить выплаты кредиторам в случае банкротства.

«Но ведь деньги уже потрачены на стройку. И у 99% застройщиков на расчетном счете их не окажется», – говорит Дмитрий Котровский. Таким образом, застройщика могут признать мошенником. И страховой премии он тоже не получит, так как уголовное дело автоматически лишает права на нее. «Так в регионах уже развалилось многостроек, – резюмирует эксперт. – Даже готовность застройщика расплатиться личными средствами от уголовного дела не спасает».

#### Реформенный долгострой

Слухи о том, что реформа приведет к недобросовестной конкуренции и монополизации рынка несколькими крупными игроками, Олег Филиппов считает преувеличенными. Да, многим будет тяжело, но у каждой компании свое реноме и свой покупатель, говорит он.

«По сути, все находятся в равных условиях, – поясняет он. – Даже 5–10 крупных застройщиков не обеспечат потребности населения в квартирах. Да, будут крупные компании, которые будут строить быстро, качественно и много. Но также останутся компании, которые будут расти рядом с ними». Плюс к этому, добавляет эксперт, господдержка малого и среднего бизнеса будет стимулировать крупные компании обеспечивать маленькие отдельными работами.

Но есть и другое мнение. К настоящему моменту 60% рынка жилищного строительства на эскроу-счета может не переходить, так как преодолела указанные критерии. То есть долевое строительство будет вестись для большинства по старым правилам, а значит, и позорное словосочетание «обманутые дольщики» вряд ли скоро уйдет в историю. Кроме того, конкурентной составляющей в строительстве жилья остается только демпинг, говорит Дмитрий Котровский. Получается, что для начинающих с нуля застройщиков, для тех, кому придется открывать эскроу-счета, шансы выжить на рынке стремятся к нулю. А малому и среднему бизнесу в девелоперах (то есть строительстве «под ключ», от А до Я) оставаться и вовсе нет никакого смысла.

Будущее за индустриальным строительством, считает эксперт. Совсем скоро на рынке ключевую роль будут играть крупные застройщики и банки, скупившие к настоящему моменту и производство. Новостройки будут представлять собой индустриальные парки, которые мы видим уже сейчас. Это подтверждают и производители стройматериалов. Темпы многоквартирного строительства сокращаются, а индивидуально-жилищного строительства растут только за счет «дачных амнистий», говорит гендиректор компании «Технониколь» Владимир Марков. «Все это в совокупности может негативно повлиять на спрос на строительные материалы, – считает он. – Мы достаточно сдержанно оцениваем перспективы развития внутреннего рынка, в связи с чем по-прежнему большое внимание уделяем экспортному продвижению».

Конечно, введение эскроу-счетов – не российское ноу-хау. Такая практика, говорит вице-президент по рынкам капитала и корпоративным финансам ГК ПИК Юрий Ильин, достаточно распространена в США, Швейцарии, Англии, Германии, Арабских Эмиратах.

Но у России своя специфика. «У нас функцию эскроу-агента могут выполнять только кредитные организации, за рубежом в качестве эскроу-агентов могут выступать адвокаты, страховые агенты и любые другие доверенные лица», – отмечает эксперт. Кроме того, добавляет он, в России на эскроу-счета могут быть переданы только денежные средства, а за рубежом эскроу-агенту может передаваться любое имущество.

Проблема в том, что российская реформа вырывает зарубежную практику из контекста (а там она формировалась столетиями) и не учитывает собственную специфику, считает Дмитрий Котровский. «Непонятно, почему те, кто не хочет брать ипотеку, не могут поэтапно вносить деньги на эскроу-счет? – недоумевает эксперт. – И, если вы не привыкли брать займы, вы не сможете купить квартиру бизнес-класса, договорившись с застройщиком и откладывая ползарплаты. Непонятно, почему нельзя поэтапно раскрывать эскроу-счета? Ведь, по сути, это ничем не отличается от банковских кредитных портфелей для строительства».

Впрочем, в Минстрое застройщикам пообещали: 1 июля реформа не закончится, и следующие поправки смягчат правила игры. Но от роста цен на жилье уже не отвертеться. Эксперты хором прогнозируют: цены вырастут на 8–10%. Но ни один из них не скажет вам точно, на сколько именно рублей увеличится стоимость квадратного метра. Да и с точки зрения покупателя непонятно, какой вообще смысл будет вкладываться в стройку, если ставки по ипотеке сравнялись. Не лучше ли купить готовую квартиру, чем годами наблюдать за стройкой, даже если возврат денег в случае провала проекта гарантирован?