

\*\*\*

**Генплан агломерации вместо  
разрозненных планов  
муниципалитетов может  
появиться в России.**

Об этом в пятницу ТАСС сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков в кулуарах дискуссионного клуба фонда «Институт экономики города».

"Единый градостроительный документ на всю территорию агломерации (урбанизированную территорию с общим рынком труда и недвижимостью — прим. ТАСС) — этот вопрос, мы заявляем его как тренд, который будет обсуждаться на разных экспертных площадках. В проекте стратегии развития строительной отрасли до 2030 года он есть", — сказал замминистра. соглашения друг с другом.

\*\*\*

**Почему  
повышаются  
тарифы ЖКХ**



**Подписывайтесь  
на страницу ИЭГ  
в Facebook**



**ПЕРСОНЫ ВЫПУСКА:**

*Н.Б. Косарева, А.С. Пузанов,  
Т.Д. Полиди, А.В. Новиков, Т.К.  
Байкова, И.В. Колесников, И.В.  
Генцлер, Т.Б. Лыкова, Ракова  
М.В.*

**ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР:**

*Т.А. Стебакова*

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ:**

*6 раз в год, распространяется  
в электронном виде*

**КОНТАКТЫ:**

*8 (495) 363-50-47*

**Дом.рф и Институт экономики города  
представляют исследование «Анализ  
состояния жилищной сферы на  
территориях основных российских  
городских агломераций» Подробнее**

**За последние годы жилищные условия населения в 17 крупнейших российских агломерациях улучшились: средняя обеспеченность жильем возросла в 16 из 17 агломераций (кроме московской) на 1–5 кв. м на душу населения, а в 12 из 17 агломераций в 2016 г.**

Период накопления средств на приобретение жилья составил менее 3 лет. Такие выводы содержатся в исследовании Института экономики города и Дом.рф «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций». Исследование проведено в 2018 г. и основано на данных за 2010-2016 гг., доступных на момент исследования. В 2017-2018 гг., по оценкам Института экономики города и Дом.рф, тенденции сохранились.

По данным исследования, темпы ввода жилья в российских агломерациях существенно опережают показатели развитых зарубежных агломераций – в среднем 10 жилых единиц на 1000 чел. против 3-4 жилых единиц на 1000 чел., например, в краснодарской агломерации в год вводится в 10 раз больше жилья на человека, чем в Нью-Йорке.

В 16 из 17 агломераций возросла доступность жилья, в том числе в 5 агломерациях – значительно (московская, санкт-петербургская, новосибирская, воронежская, краснодарская). В целом для российских агломераций характерен позитивный тренд, для развитых зарубежных агломераций – напротив, отрицательный. Устойчивое снижение доступности жилья в исследовании отмечается в Лондоне и Гонконге, незначительное повышение доступности – в Нью-Йорке и Сингапуре.

Согласно результатам исследования, города в сложившихся границах обладают значительным потенциалом увеличения обеспеченности населения жильем за счет развития застроенных территорий – около 1 млрд кв. м жилья в 17 исследованных городах. Суммарная капитализация жилья в 17 агломерациях превышает ВВП России на 16%. Капитализация жилья только в одной московской агломерации составляет 65% ВВП России. Исследование доступно [На сайте ИЭГ](#)



#MUF

**Т.Д. Полиди приняла участие в Панельных дискуссиях Урбан Форума 2019**

Вопросы  
ЭКОНОМИКИ

**Научно-практический  
рецензируемый журнал  
«Вопросы экономики»  
опубликовал статью Н. Б.  
Косаревой и Т. Д. Полиди  
"Доступность жилья в России и  
за рубежом"**

7  
2019

В статье представлен анализ показателей доступности жилья в России за последние 10 лет, а также в разрезе крупнейших городских агломераций за период с 2010 по 2016 год. Выделены основные факторы роста доступности жилья в этот период. Проведено сравнение российских показателей с аналогичными зарубежными с учетом методологических особенностей. Показано, что в России в прошедший период преобладала тенденция к повышению доступности приобретения жилья в собственность, в том числе с помощью ипотечных кредитов. В отличие от России, во многих развитых странах в этот период больше внимания уделялось повышению качества городской среды, что приводило к некоторому снижению доступности приобретения жилья в собственность.



Дискуссионный клуб ИЭГ 26 июля 2019 года

### «ЭФФЕКТЫ ВЛИЯНИЯ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЛАНИРОВКИ НА ЭКОНОМИКУ ГОРОДА И ИНЫЕ ГОРОДСКИЕ ПРОЦЕССЫ»

Проект выполнен за счет средств Целевого капитала ИЭГ в 2019 г.



26 июля 2019 года в Фонде «Институт экономики города» состоялся Дискуссионный клуб на тему «Эффекты влияния городской застройки и планировки на экономику города и иные городские процессы». В работе Дискуссионного клуба приняли участие представители государственных структур, институтов развития, архитектурных бюро, экспертного сообщества и ведущих изданий СМИ.



Исследование «Эффекты влияния городской застройки и планировки на экономику города и иные городские процессы»



Презентация «Функциональный дефицит в городе»

Участники дискуссии обсудили вопрос влияния планировки и застройки на экономику городов и городских агломераций - тему, которая является одной из наиболее активно исследуемых в современной мировой урбанистике. С другой стороны, в практическом градостроительном проектировании традиционно уделяется недостаточно внимания оценке эффектов его влияния. При этом градостроительная политика воздействует на формирование, как городской среды, так и экономических активов на территориях городов. Капитализация только жилищных активов в крупнейших городских агломерациях в России в три раза превосходит их годовой валовой продукт, а в Московской агломерации эквивалентна 65% ВВП России.

Фонд «Институт экономики города» за счет средств Целевого капитала провел исследование влияния городской застройки и планировки на экономику городов, основываясь на оценке различных индикаторов в отношении трех пилотных российских агломераций – Нижегородской, Краснодарской, Пермской. Результаты такого исследования представила участникам Дискуссионного клуба Татьяна Полиди, исполнительный директор Фонда, директор направления «Рынок недвижимости».

Эксперт объяснила присутствующим, по какой причине были выбраны именно эти три агломерации: «По валовому городскому продукту на душу населения эти агломерации можно считать примерно сопоставимыми. При этом, сами процессы пространственного развития и демографические процессы у них различные». Краснодарская агломерация была отмечена как лидирующая в стране по темпам прироста населения, по объемам жилищного строительства и по уровню доступности приобретения жилья. Нижегородская агломерация – самая густонаселенная из трех исследуемых, но, по словам Т.Д. Полиди, в ней наблюдается некая стагнация в демографических процессах, в том числе миграционных. Показатели жилищного строительства, напротив, очень низкие по сравнению с другими крупными агломерациями. Доступность жилья в Нижегородской агломерации – низкая. Что касается Пермской агломерации, то она занимает промежуточные позиции.

[Подробнее на сайте ИЭГ](#)

Читайте также по теме:

Главные новости в СМИ по итогам дискуссионного клуба.



Генплан агломерации вместо разрозненных планов муниципалитетов может появиться в России. Об этом в пятницу ТАСС сообщил заместитель министра

строительства и ЖКХ Дмитрий Волков в кулуарах дискуссионного клуба фонда «Институт экономики города».



Издержки на логистику у коммерческих компаний за последние 100 лет значительно снизились, а стоимость пассажирских перевозок, наоборот, росла. Об этом заявил президент компании Habidatum Алексей Новиков в ходе дискуссионного

клуба «Эффекты влияния городской застройки и планировки на экономику города и иные городские процессы», организованного фондом «Институт экономики города».



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

Дискуссионный клуб  
«Стратегия развития ЖКХ до 2035 года:  
управление и капитальный ремонт  
многоквартирных домов»  
31 июля 2019 г., Москва, Фонд «Институт экономики города»

За период действия Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года (далее - Стратегия -2020) удалось добиться некоторых успехов по ключевым направлениям в сфере управления многоквартирными домами, определенным Стратегией-2020.

Так, собственники помещений в многоквартирных домах стали более информированными и активными. Об этом свидетельствуют данные статистической отчетности о выборе собственниками на общих собраниях способа управления многоквартирным домом, выборе управляющих организаций, информация о создании советов многоквартирных домов для взаимодействия с управляющими организациями. В тоже время в части обеспечения реализации прав собственников помещений на управление общим имуществом и ответственности собственников за состояние принадлежащего им общего имущества существуют большие проблемы, носящие системный характер.

Эксперты Фонда "Институт экономики города" подготовили ряд предложений, дополняющих стратегию развития жилищно-коммунального хозяйства российской федерации до 2025 года.

**[Предложения фонда «институт экономики города» к стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства российской федерации до 2025 года](#)**



31 июля 2019 года в Фонде «Институт экономики города» состоялся Дискуссионный клуб на тему: «Стратегия развития ЖКХ до 2035 года: управление и капитальный ремонт многоквартирных домов».

В работе Дискуссионного клуба приняли участие представители Фонда содействия формирования ЖКХ, Ассоциации «ЖКХ и городская среда», АНП «Национальный жилищный конгресс», Высшей школы экономики, экспертного сообщества и ведущих профильных СМИ.

Ирина Валентиновна Генцлер, директор направления "Городское хозяйство", представила участникам предложения Института экономики города к Стратегии развития ЖКХ до 2035 года в части управления и капитального ремонта многоквартирных домов. Затем в свободной дискуссии присутствующие обсудили, насколько достигнуты цели Стратегии развития ЖКХ до 2020 года в этой сфере и каковы должны быть долгосрочные цели.

[Подробнее на сайте ИЭГ](#)

Читайте также по теме:

**Главные новости в СМИ по итогам дискуссионного клуба.**



**Жилищно-коммунальное НЕ хозяйство: прежняя стратегия мало что решила, решит ли следующая? Каким будет ЖКХ через пятнадцать лет? Таким, какие решения мы примем сегодня.**

Продолжается работа над стратегией развития ЖКХ до 2035 года, и каким окажется конечная версия документа пока неясно. Хотя сам предварительный текст пока неизвестен, идут весьма горячие споры по поводу различных положений готовящейся программы. Одним из самых спорных разделов является управление многоквартирными домами и проведение в них капитального ремонта. Мнения по этому вопросу подчас настолько противоположны, что это обещает долгие и горячие дискуссии, результат которых трудно предугадать.

[Подробнее на сайте ИА Строительство](#)

Специализированный фонд управления целевым капиталом Фонда «Институт экономики города» был создан в 2013 году

## Доступность жилья

Татьяна Полиди, исполнительный директор Фонда «Институт экономики города», директор направления «Рынок недвижимости», выступила с докладом «Доступность жилья в России и зарубежных странах» на Конференции ENHR 2019, в рамках сессии, посвященной динамике рынка жилищного строительства.

Доклад основан на исследовании ["Доступность жилья в России и зарубежных странах"](#), подготовленного за счет средств целевого капитала Фонда «Институт экономики города». Конференция ENHR 2019 посвящена новой жилищной стратегии в европейских странах. Экономисты, социологи, архитекторы и урбанисты со всего мира соберутся в Афинах, чтобы ответить на главный вопрос – как новая жилищная стратегия на фоне глобально-го кризиса может положительно повлиять на социальную политику и уровень жизни в Европе и мире. Эксперты обсуждают тенденции на рынке недвижимости и проанализируют причины их появления.

[Подробнее на сайте ИЭГ](#)

### МОНИТОРИНГ И ОЦЕНКА СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, ПОСТРОЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГНОЗНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ



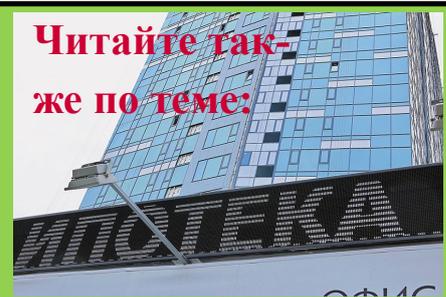
Эффективность проводимой государственной жилищной и градостроительной политики в существенной мере зависит от качества аналитической информации о текущем и прогнозируемом состоянии основных показателей жилищной сферы. В рамках настоящего исследования представлены методические рекомендации по оценке, а также результаты оценки следующих интегральных показателей: - доступность жилья; - показатели жилищного баланса. Такие оценки представлены как на национальном уровне, так и на уровне регионов и городов. Показатели доступности жилья позволяют судить о динамике одновременно нескольких макроэкономических показателей (доходы населения, условия ипотечного жилищного кредитования) и локальных характеристик рынков жилья (цены на жилье) с точки зрения доступности жилья для конечного потребителя.

Какие основные факторы влияли на рост доступности жилья в России в последние годы? Можем ли мы сравнивать российские показатели с зарубежными, и какие методологические различия при этом необходимо учитывать? Рост доступности жилья или повышение качества городской среды - какой выбор сделала Россия и другие страны? Доступность жилья и предложение "доступного жилья" - в чем отличия? И, наконец, можем ли мы считать, что в России решена проблема низкой доступности жилья, если 42,6% населения могут приобрести жилье при помощи собственных средств и ипотеки? Ответы на эти и другие актуальные вопросы представлены в настоящем аналитическом докладе.

**Континент Сибирь онлайн от 24 августа:**

По оценкам Института экономики города из 40,5 млн. домохозяйств, 47% может взять ипотеку за счет снижения ставки и ставшей доступности ипотеки для группы населения с более низкими доходами

**Читайте также по теме:**



#### Татьяна Полиди о различных механизмах увеличения количества доступного жилья в элитных районах

С научной точки зрения оно определяется как городское пространство, включающее комфортную, визуально привлекательную и во всех смыслах доступную среду. Если проще, то инклюзивный город — это город не для избранных, а для всех. Для самого широкого круга пользователей — независимо от социального или имущественного статуса. Но как сделать город таким? Об этом в последнее время бурно спорят архитекторы, психологи, социологи, градостроители.

Инклюзивный город включает в себя и определенное отношение

к доступному жилью. ...Как-то автор этих строк писала о политике доступного жилья, которую проводят городские власти ряда европейских и американских городов, в частности, Берлина, Лондона, Нью-Йорка (об этом читайте здесь). Там существует определенная квота на заселение в престижные жилые комплексы обычных, не супер-богатых, горожан – за счет определенного количества квартир, выделяемых муниципалитету. Этим достигается смешанный состав элитного района, да и центра города, в целом... ну и дружелюбность и стирание границ между людьми разного социального положения и материального статуса. Существуют различные механизмы увеличения количества доступного жилья в элитных районах. Например, система «бонусов». — Город предоставляет застройщику «бонус» в виде повышенной этажности или какие-то другие преференции в обмен на предоставление доступного жилья в построенном доме, — говорит [исполнительный директор Фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди](#). — В Америке, например, такая система называется «стимулирующим зонированием». Стимулирующие зоны, согласно исследованию Института, — это определенные зоны в районах с высокой плотностью (например Бронксе, Бруклине, Манхэттене). В этих зонах в качестве «бонуса» застройщик может получить дополнительную площадь, на 33% превышающую максимальную, при условии выделения 20% площади в качестве доступного жилья. Квартиры в сегменте доступного жилья не приобретаются, а сдаются внаем, за вполне приемлемую плату. Почему бы и нам не взять этот гуманный и мудрый опыт на вооружение? К сожалению, пока обеспеченные россияне стремятся лишь дистанцироваться от тех, кто находится ниже на социальной лестнице. Вполне возможно, если нашим состоятельным соотечественникам не навязывать эту надуманную дистанцию, они тоже оценят преимущества проживания в «смешанном» и во всех смыслах дружелюбном городе. [Подробнее ->>>](#)

Специализированный фонд управления целевым капиталом Фонда «Институт экономики города» был создан в 2013 году

## Городские агломерации

### «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций»

ПЕРИОД НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ СОСТАВИЛ МЕНЕЕ 3 ЛЕТ. ТАКИЕ ВЫВОДЫ СОДЕРЖАТСЯ В ИССЛЕДОВАНИИ ИНСТИТУТА ЭКОНОМИКИ ГОРОДА И ДОМ.РФ «АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ НА ТЕРРИТОРИЯХ ОСНОВНЫХ РОССИЙСКИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ». ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОВЕДЕНО В 2018 Г. И ОСНОВАНО НА ДАННЫХ ЗА 2010-2016 ГГ., ДОСТУПНЫХ НА МОМЕНТ ИССЛЕДОВАНИЯ. В 2017-2018 ГГ., ПО ОЦЕНКАМ ИНСТИТУТА ЭКОНОМИКИ ГОРОДА И ДОМ.РФ, ТЕНДЕНЦИИ СОХРАНИЛИСЬ.

ПО ДАННЫМ ИССЛЕДОВАНИЯ, ТЕМПЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ СУЩЕСТВЕННО ОПЕРЕЖАЮТ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ – В СРЕДНЕМ 10 ЖИЛЫХ ЕДИНИЦ НА 1000 ЧЕЛ. ПРОТИВ 3-4 ЖИЛЫХ ЕДИНИЦ НА 1000 ЧЕЛ., НАПРИМЕР, В КРАСНОДАРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ В ГОД ВВОДИТСЯ В 10 РАЗ БОЛЬШЕ ЖИЛЬЯ НА ЧЕЛОВЕКА, ЧЕМ В НЬЮ-ЙОРКЕ.

Исследование доступно [На сайте ИЭГ](#)

### Эксперты изучили градостроительный климат нижегородской агломерации

Специалисты Фонда «Институт экономики города» изучили состояние городской агломерации с точки зрения ее влияния на экономику. Об этом сообщает пресс-служба губернатора и правительства Нижегородской области.



С результатами исследования познакомил исполнительный директор Фонда Татьяна Полиди. Она рассказала о капитализации строительной отрасли и состоянии дел на рынке недвижимости. Так, в Богородском районе один из самых низких индексов капитализации в инфраструктуру, это отталкивает инвесторов. В областном центре расходы на развитие инфраструктуры достаточно высоки. Марина Ракова подчеркнула, что исследования «Института экономики города» особенно важны для реализации национальных проектов в области. Ранее о нижегородском опыте реализации нацпроектов рассказал губернатор Глеб Никитин на заседании рабочей группы Государственного совета РФ по направлению «Экономика и финансы», которое прошло в Перми.

### Эксперты ИЭГ приняли участие в стратегической сессии «Экономика, градостроительная и жилищная сферы городских агломераций: Российская и зарубежная практика»

Краснодарская агломерация имеет ВВП около 700-800 млрд рублей в год

Краснодарская агломерация входит в десятку крупнейших городских экономик России с годовым ВВП порядка 700-800 млрд руб. Об этом на стратегической сессии «Экономика, градостроительная и жилищная сферы городских агломераций: Российская и зарубежная практика», проходящей в Краснодаре, рассказала исполнительный директор фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди.

По словам эксперта, плотность жилой застройки Краснодарской агломерации снижается от центра к периферии, и это теория урбанистики. «Однако по юго-восточной, северо-восточной и юго-западной осям наблюдается большая плотность населения даже в 8-10 километрах от исторического центра», – сказала госпожа Полиди.

Она также отметила, что по доступности жилья Краснодарская агломерация на первом месте в стране. Депутат Госдумы РФ от Краснодарского края Наталья Костенко, в свою очередь, отметила, что без развития городских агломераций не будут развиваться прилегающие к ним сельские территории, поскольку города должны снабжать село рабочим ресурсом.

Коммерсант от 22 июля

#### Главные новости в СМИ по теме:

##### [Эксперты назвали самую быстрорастущую агломерацию](#)

Население Краснодарской агломерации выросло за период с 2010 по 2016 год на 15,6%, достигнув 1,4 млн человек. Такие данные содержатся в исследовании, проведенном фондом «Институт экономики города», презентованном в пятницу, 26 июля, в Москве.

[Минстрой рассматривает возможность создания генплана агломерации](#) Генплан агломерации вместо разрозненных планов муниципалитетов может появиться в России. Об этом в пятницу ТАСС сообщил заместитель министра строительства и ЖКХ Дмитрий Волков в кулуарах дискуссионного клуба фонда «Институт экономики города».

Специализированный фонд управления целевым капиталом Фонда «Институт экономики города» был создан в 2013 году

## Городские агломерации

Журнал "Бюджет" о том, как развиваются агломерации в стране, о методах их управления, а также о законодательном регулировании со ссылкой на разработки ИЭГ и комментарием генерального директора А.С. Пузанова

Мировые тенденции пространственного развития свидетельствуют об усилении роли крупных городских агломераций как точек сосредоточения трудовых и социальных ресурсов, технологий и деловой активности. Россия в этом плане не исключение.

О том, как развиваются агломерации в стране, о методах их управления, а также о законодательном регулировании шла речь на круглом столе, организованном Комитетом Госдумы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления.

По прогнозам ООН, доля городского населения с 55% в текущем году увеличится до 63% к 2030 году. Это увеличение будет обеспечено по большей части за счет крупных городов с численностью населения 500 тысяч человек и более. В таких странах, как США, Канада, Бразилия, уровень урбанизации достигает 80%, а, например, в Бельгии и Японии — 90%. Что касается Российской Федерации, то с 2010 года численность населения в городских агломерациях увеличилась почти на пять миллионов человек.

При доле населения 55% города генерируют более 80% мирового ВВП. При этом на 600 городов приходится более 50% вклада в мировой ВВП. Крупнейшие агломерации России с 2010 по 2015 год обеспечили 68% прироста ВВП.

Как отметил председатель Комитета Государственной думы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления А. Н. Диденко, эти цифры говорят о том, что процесс агломерирования в России пора упорядочивать. Это подтверждает и доклад Института экономики города, посвященный вопросам развития городских агломераций. В нем говорится, что сегодня в России сложилась противоречивая ситуация. С одной стороны, у нас до последнего времени не было единого понимания, что такое агломерация, до сих пор отсутствует общепринятая методика выделения границ агломераций и оценки их развитости, дискуссионным остается вопрос и об общем числе агломераций в стране. С другой стороны, многие субъекты РФ активно проводят собственную агломерационную политику и в осмыслении феномена агломераций и формировании механизмов управления их развитием продвинулись дальше федерального уровня. В ряде субъектов РФ (например, в Белгородской, Томской, Челябинской областях) приняты региональные законы об агломерациях, разработаны и утверждены схемы территориального планирования и концепции развития агломераций, заключены межмуниципальные соглашения о взаимодействии по развитию агломераций.

Отсутствие единой методической базы и пробелы в правовом регулировании межмуниципального взаимодействия приводят к многочисленным искажениям общей картины. Например, нередко высказывается мнение о том, что агломерации нужно формировать искусственно в тех или иных целях. Зачастую взаимодействие муниципальных образований в рамках агломераций пытаются подменить прямым государственным управлением. А. С. Пузанов, генеральный директор Института экономики города, подчеркнул, что агломерации развиваются самостоятельно, без какого-то вмешательства со стороны государства. Искусственно сформировать агломерацию невозможно. Государству необходимо лишь создать юридические конструкции и механизмы, которые позволят упорядочить процесс с тем, чтобы он проходил с наименьшими потрясениями, но с наибольшими экономическими эффектами.



Читайте также:

[Названы страны Европы, где быстрее всего можно накопить на квартиру](#)

[Эксперты ИЭГ приняли участие в стратегической сессии «Экономика, градостроительная и жилищная сферы городских агломераций: Российская и зарубежная практика»](#)

[Уроки московского. Опыт столичных урбанистов для Петербурга](#)

[По данным Института экономики города, озвученным Татьяной Полиди на МУФ, ежегодный прирост населения в московской агломерации в последние годы составляет порядка трети миллиона человек](#)

## Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!

Проект ИЭГ "Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!" получил поддержку по итогам второго в 2018 году Конкурса на предоставление грантов Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества.

### Обучающий семинар для представителей собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы по вопросам изменения способа формирования фонда капитального ремонта - перехода на специальный счет

17 июля 2019 года Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы совместно с Ассоциацией собственников и владельцев специальных счетов провел обучающий семинар для представителей собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы по вопросам изменения способа формирования фонда капитального ремонта - перехода на специальный счет.

В семинаре участвовали представители собственников помещений, начавших процедуру перехода к накоплению средств на капитальном ремонте на специальном счете, но столкнувшихся с разного рода трудностями с оформлением необходимых документов в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

Эксперты направления «Городское хозяйство» Института экономики города оказали методическую поддержку партнерским организациям в проведении семинара, предоставив презентацию ["Принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о переходе на специальный счет"](#).

### Эксперты ИЭГ научили Череповчан составлять договоры управления домом

5 представителей управляющих компаний, ТСЖ, председателей советов домов и старших по домам сегодня прошли обучение на семинаре «Договор управления. Сделай сам». Мероприятие посвящено составлению договоров с управляющими организациями. Семинар провели специалисты фонда «Институт экономики города». [Подробнее](#)



### В Справочник потребителя поступил вопрос о нюансах договора управления многоквартирным домом:

Вопрос: **Вправе ли председатель совета многоквартирного дома заключить договор управления многоквартирным домом от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме? Как можно наделить его такими полномочиями?**

**Ответ экспертов на сайте ИЭГ**

### Оценка новых изменений Градостроительного кодекса Российской Федерации

2 августа официально опубликован Федеральный закон от 2 августа 2019 года № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 283-ФЗ)



На этапе принятия указанного Федерального закона из него были исключены нормы о принудительном изъятии жилых помещений в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными, при реализации проектов по развитию застроенных территорий, которые были в законопроекте, представленном Правительством Российской Федерации на рассмотрение в Государственную Думу. Считаем такое изменение обоснованным и правильным, поскольку вопрос согласования публичных и частных интересов при реализации таких проектов требует серьезной дальнейшей проработки и должен быть основан на базовых принципах защиты имущественных и жилищных прав граждан.

Однако, по мнению экспертов ИЭГ, текст Федерального закона № 283-ФЗ не свободен от ряда других серьезных недостатков. [Полный текст статьи в формате Pdf](#)

## Бизнес FM: Н.Б. Косарева о тендерах на подготовку планов обустройства



**Превратятся ли в Москве «особо охраняемые природные территории в относительно хорошо озелененные городские земли»? Власти провели тендеры на подготовку планов обустройства более 60 особо охраняемых природных территорий, в том числе Битцевского леса, Сокольников, Царицыно, Измайлово. Будут ли застраивать московские парки?**

В четверг, 29 августа, «Коммерсантъ» написал о планах столичных властей разместить объекты капитального строительства на особо охраняемых природных территориях. Главный вопрос: если разрешат строить, то что именно? Идет ли речь о жилых домах и крупных центрах? Департамент природопользования не дает никакой конкретики, а мнения экспертов разделились.

Вопросы об охране особых природных территорий регулируются федеральным законом. В прошлом году внесли поправки, которые обязали регионы к 2020 году внести в положения об этих территориях виды разрешенного использования земель. Президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева не понимает, откуда весь сыр-бор, тендер — вопрос чисто технический.

Надежда Косарева, президент фонда «Институт экономики города»: - «В Москве есть уже такие документы, они сейчас проходят обновления, а когда речь идет о возможности строительства объектов капитального строительства, в границах этих территорий могут быть выделены специальные зоны, которые не имеют никакой особой ценности. Там можно построить какие-то хозяйственные постройки, точки общественного питания, туалет. Но это всегда очень аккуратно делается. Ни о каком строительстве жилья не может быть речи. Никакой SPA-центр там никогда в жизни построить будет нельзя». Никто не будет вносить в положение об особо охраняемых территориях многоэтажку или торговый центр, да и обязательная экологическая экспертиза никогда это не утвердит. Впрочем, лазейка действительно есть. Это вывод нужной площади из статуса особо охраняемой территории.

[Читать на сайте](#)

## Т.Д. Полиди - «Москва из-за особенностей жилищного строительства оказывается в транспортной воронке»

### Строители дорог не успевают за девелоперами

Самое востребованное жилье в Москве — это квартиры, расположенные вблизи дорожных развязок и станций метрополитена. Застройщики стремятся снизить расходы и увеличить прибыль, поэтому строят на таких участках преимущественно высотные комплексы, пишет «Коммерсантъ». В столице и других крупных российских городах наблюдается тенденция роста этажности жилых домов. Земельные участки, расположенные вблизи новых магистралей, быстро застраиваются жильем. Транспортная инфраструктура быстро оказывается перегруженной. Исполнительный директор фонда Института экономики города Татьяна Полиди говорит, что Москва из-за особенностей жилищного строительства оказывается в транспортной воронке. На участках возле новых дорог строят не отдельные объекты, а крупные многоэтажные комплексы. После появления такого комплекса имеющейся транспортной инфраструктуры оказывается недостаточно.

[Читать на сайте](#)

## И.В. Генцлер объяснила, как справиться с наводнениями в Ташкенте

Директор направления "Городское хозяйство" российского фонда "Институт экономики города" Ирина Генцлер рассказала, почему в Ташкенте периодически затапливает улицы и как решить эту проблему.

В наводнениях виноваты не градостроители, их причина — глобальное изменение климата, когда максимальное количество осадков распределяется неравномерно по определенным месяцам, заявила Ирина Генцлер.

"Ташкент здесь ничем не хуже других городов. Сейчас с этой проблемой столкнулись все страны", — отметила она в эфире [Sputnik Узбекистан](#).

"В процессе перестройки кварталов уже нужно учитывать пиковые нагрузки, делать более мощную систему ливневой канализации по сравнению со старой", — сказала Генцлер.

[Читать на сайте](#)

## Комментарий Игоря Колесникова - ЖКХ без посредника

Платить напрямую ресурсоснабжающим организациям (РСО) за услуги ЖКХ станет проще. В конце июля кабмин утвердил документ, который позволяет делать это. Так, например, предусматривается порядок взаимодействия между управляющими компаниями и РСО. Теперь в случае прямого расчета УК должны предоставить ресурсникам информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги.

Основная причина принятия такой схемы — долги управляющих организаций перед ресурсоснабжающими организациями. УК собирали деньги с собственников, но не рассчитывались в полном объеме или вовремя с ресурсниками. Так появились поправки, которые позволяют платить за коммунальные услуги напрямую, напоминает руководитель проекта направления «Городское хозяйство» Института экономики города Игорь Колесников.

[Подробнее](#)



## ОТНЯТЬ И ПЕРЕСТРОИТЬ

### ГОРОДСКИЕ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТЬ НЕ ДАЮТ ПОКОЯ ЗАКОНОДАТЕЛЯМ

Возможность изъятия земель для муниципальных нужд вернется в повестку парламента осенью — возможность избавляться от «депрессивных» территорий в городской черте намерены предоставить муниципалитетам и регионам сенаторы. Ранее схожая норма по изъятию жилья и земельных участков для «комплексного развития» городских территорий вызвала беспокойство рынка и граждан — и была упразднена из правительственных поправок к Градостроительному кодексу. Однако на рынке видят в такой норме возможности для развития городской среды — эксперты расходятся лишь в оценке жесткости будущих норм об изъятиях, их добровольности и размеров компенсаций.

Необходимость нового законодательного закрепления механизма изъятия жилья подтверждают эксперты: без него тормозится развитие перспективных земель, занятых «депрессивной» застройкой. Глава Института экономики города Надежда Косарева говорит, что проект может быть успешным только при гарантии его добровольности по аналогии с программой реновации. По ее словам, технически сейчас в Градостроительном кодексе уже есть возможность изъятия неаварийной жилой недвижимости для комплексного развития территорий, но муниципалитеты ей не пользуются, опасаясь общественного недовольства. Поправки Минстроя дублировали эту возможность и вряд ли могли бы работать — необходимо бесконфликтное решение чувствительного для граждан вопроса, считает эксперт.

[Читать полностью](#)

## Татьяна Лыкова в материале Вечерней Москвы об административных барьерах в строительстве Как найти хорошую управляющую компанию и избавиться от плохой ?

— Основной административный барьер, затрудняющий процесс замены УК, связан с порядком внесения изменений в реестры лицензий субъектов РФ. Порядок и сроки, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 года № 938/пр., содержат неточности. Некоторые формулировки неопределенны. Это позволяет органам государственного жилищного надзора отказывать заявителям во внесении изменений в реестр лицензий и таким образом затягивать процесс. Необходимо внесение изменений в указанный порядок. [ПОДРОБНЕЕ](#)



## Н.Б. Косарева в материале Коммерсанта: - Причин для беспокойства из-за объемов незавершенного строительства нет

По мнению Надежды Косаревой, на этом фоне причин для беспокойства из-за объемов незавершенного строительства нет. Только 6% объема текущего строительства являются объектами, строительство которых приостановлено более чем на полгода или законсервировано. При этом среди причин приостановки строительства эксперт называет недостаток бюджетных средств, а также банкротства застройщиков, ведущих комплексное строительство. Впрочем, продолжающийся спад в строительной отрасли может усугубить ситуацию из-за длительности процедур банкротства и сложностей передачи объектов новым застройщикам. [ПОДРОБНЕЕ](#)

## Н.Б. Косарева обсудила проблемы доступности жилья с корреспондентом Свободной прессы

Стремительно теряющая доверие россиян власть спешно ищет пути реабилитации. Одним из направлений, судя всему, выбрано решение традиционно острой для России жилищной проблемы. При этом есть большие сомнения в способности чиновников сделать то, чего не делалось 20

О нюансах предлагаемых властями новаций «СП» рассказала президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева.

— В последние 20 лет мы как раз занимаемся темой обеспечения жильем очередников. Результаты просто ужасающие. У нас только в очереди на жилье, где существует прямое обязательство государства предоставить жилье по договору социального найма, стоит 2,3 млн человек.

Дети-сироты ждут в среднем 9 лет, переселенцы с Севера 8–10 лет, а среднее время ожидания очередников — 20 лет.

**«СП»:** — Пока президент завел речь только о малоимущих...

— Сейчас в большинстве случаев если дают жилье доходы очередников даже не учитываются. Формально, начиная с 2005 года, в очередь могут ставиться нуждающиеся в жилье неимущие граждане, но могут и другие категории граждан.

На основании не Жилищного кодекса, а федеральных законов. Например, госслужащие. Их доходы вообще не учитывают.

В результате, малоимущие обеспечиваются жильем в последнюю очередь. Их в очереди процентов тридцать. А ведь есть еще те, кто за пределами этих 2,3 млн в очереди. У них вообще никакой возможности нет решить жилищную проблему. Ни приобрести, ни взять в ипотеку. Надежда только на государство. Поэтому хорошо, что на них, наконец, обратили внимание.

**«СП»:** — Жилье малоимущим будет предоставляться в пользование, а не в собственность...

— Давать жилье по социальному найму с правом приватизации можно бесконечно, потому что эта квартира сразу уходит из публичного жилищного фонда. Одному дали квартиру — она стала частной. Дали другому — то же самое. И так до бесконечности. Это неправильно. Помогать нужно жильем, а не имуществом, активами.

Тем более, что малоимущие граждане потом не могут нести расходы, связанные с владением этого имущества. Они не могут платить налог на имущество, взносы на капремонт и им приходится давать льготы, субсидии на ЖКХ. Появился даже термин «бедный собственник». Это нонсенс!

Если у людей нет денег, им надо дать жилье, чтобы они проживали в достойных условиях. Но если они начинают работать, получать доходы, они должны освободить социальное жилье и приобрести себе другое. А это можно предоставить другим людям с низкими доходами. Тогда в этом есть логика.

А вот чего я не понимаю, так это политической идеи, что приватизацию жилья останавливать нельзя. Сначала хотели прекратить ее, потом решили не прекращать. Тогда нужно разработать новый вид договора на социальное жилье. Иначе, это все от лукавого.

Сейчас существует договор «найма жилого помещения в жилищном фонде социального использования». На самом деле там речь идет о некоммерческом найме исключительно в наемных домах. Были бы такие дома, там можно было бы часть квартир давать малоимущим. Но их никто не строит!

Приватизация квартир была мерой трансформации страны к рыночной экономике. Все, кто хотел, уже приватизировали свое жилье. Зачем сохранять приватизацию на веки вечные я не очень хорошо понимаю. Зачем одной рукой давать квартиры нуждающимся, а другой позволять выводить их из публичного оборота?

**«СП»:** — Это же была целая кампания — арендное жилье. И она превратилась в «пшик» — ничего так и не сделано, никаких доходных домов в стране не появилось. Не превратится ли и новая инициатива Путина-Медведева в такой «пшик»?

— Поскольку здесь идет речь о бюджетных расходах, причем в полном объеме, то это вопрос простого выделения бюджетных средств. Ранее президент поставил задачу обеспечить жильем ветеранов ВОВ, и средства в бюджете сразу нашлись. Так же и с малоимущими. Было бы желание. Только речь должна идти о федеральном бюджете, а не о местных, которые бедны, как церковные мыши.

**«СП»:** — Вспомнилось, что у нас сейчас на строительство брошен Виталий Мутко. А он — давний знакомый Путина. Возможно, это одна из причин внезапного государственного внимания к строительной отрасли...

— Это просто госзаказ с бюджетным финансированием. Выделяются же деньги на переселение ветхих домов. Конечно, быстро проблему обеспечения жильем малоимущих не решить, но не 20 же лет ждать, как сейчас. Ее можно закрыть.

[Читать далее](#)



Читайте также: [Н.Б. Косарева: - "Счета эскроу могут разрешить пополнять частями"](#)



## Эксперт считает, что только 2% заемщиков возьмут "ипотечные каникулы"

**Процент задолженности в этой сфере гораздо меньше, чем по потребительским займам, отметила глава фонда "Институт экономики города" Надежда Косарева**

Закон об ипотечных каникулах вступил в силу 31 июля. В случае трудных жизненных ситуаций граждане смогут полгода не платить по ипотеке либо уменьшить платеж на это время. "Думаю, в общем объеме ипотечных заемщиков ипотечными каникулами могут воспользоваться около 2% граждан. Это мало. В основном платят вполне прилично. В отличие от потребительских кредитов, процент задолженности по ипотеке в РФ небольшой", - сказала Косарева. По словам эксперта, тем не менее эта мера необходимая, поскольку решает проблемы людей, столкнувшихся с безработицей, снижением семейного дохода и прочим. Она напомнила, что риск измеряется двумя параметрами - вероятностью его возникновения и объемом убытков. "У ипотечного заемщика риск вроде бы маленький (банки тщательно проверяют его кредитоспособность), но если он все-таки станет должником, убытки будут огромные - квартиру продадут, сколько денег вернут неизвестно, где жить неизвестно и так далее. Поэтому и пытаются людям помочь, чтобы жизненных трагедий не было", - отметила Косарева. Как, в свою очередь, прокомментировал руководитель "Росбанк Дом" Денис Ковалев, в настоящее время ситуация в экономике достаточно стабильная, поэтому серьезного роста числа заявок заемщиков на возможность воспользоваться ипотечными каникулами не ожидается. "В целом, вероятнее всего, введение в действие данной возможности не окажет существенного влияния на показатели деятельности банков, процентные ставки и планы по выдаче ипотечных кредитов", - добавил он.

Ранее в Национальной ассоциации профессиональных коллекторских агентств (НАПКА) сообщали, что средний ежемесячный платеж россиян по ипотеке составляет 16-17 тыс. рублей. При этом средний срок кредитования за январь-апрель 2019 года вырос на 3% и достиг 17,8 лет. Невозможность предусмотреть риски на столь длительный срок является одной из причин просрочки по кредитам на покупку жилья, сообщали в НАПКА. В "ДОМ.РФ", в свою очередь, отмечали, что доля кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней в 2018 году снизилась до исторического минимума в 1,83%.

[В источник](#)

Строительство новых станций метро и развитие инфраструктуры в отдаленных районах за МКАД, на что было выделено несколько триллионов рублей из бюджета Москвы, не несет никакой экономической выгоды.

Такой вывод сделали эксперты фонда «Институт экономики города» в ходе дискусионного клуба «Эффекты влияния городской застройки и планировки на экономику города и иные городские процессы».

Как отметила исполнительный директор фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди, проведение линий метро за МКАД не приводит к росту цен на жилье в новых районах.

«Это связано с тем, что сильная массовая застройка нивелирует весь положительный эффект», — «Все инвестиции в жилищное строительство поэтому сконцентрированы в ядре агломерации. Следовательно, совокупная рыночная капитализация жилья в расчете на душу населения в центре выше, чем на периферии», — добавила Татьяна Полиди. [Источник](#)



**Мобильное приложение по подготовке к капитальному ремонту могут создать для москвичей, сообщила журналистам руководитель жилищного сектора Фонда "Институт экономики города" Ирина Генцлер.**

В рамках круглого стола комиссии Общественной палаты Москвы по реализации программы "Мой район" и комплексному развитию города Генцлер презентовала практическое пособие для жилищных активистов "Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома", подготовленное с использованием Гранта мэра Москвы.



### Эксперты направления «Городское хозяйство» Института экономики города приняли участие в Фестивале Гражданского общества «Добрые Люди»

К участию в Фестивале Фонд "Институт экономики города" был приглашён руководством некоммерческого партнерства "ЖКХ Контроль", с которым наша организация давно и тесно сотрудничает. [ЧИТАТЬ НА САЙТЕ ИЭГ](#)



### А.С. Пузанов принял участие в XXXVI Общем собрании Ассоциации и конференции руководителей муниципальных образований Сибири и Дальнего Востока

Для обсуждения актуальных вопросов местного самоуправления 28 июня в Красноярск съехались представители 50-ти муниципальных образований Сибири и Дальнего Востока. [ЧИТАТЬ НА САЙТЕ ИЭГ](#)



### Т.Д. Полиди приняла участие в Панельной дискуссии Урбан Форума «Москва и Московская область. Как сбалансировать пространственную структуру агломерации» [Читайте на сайте ИЭГ](#)

Татьяна Дмитриевна Полиди, приняла участие в Круглом столе, посвященном вопросам имущественного страхования



XVII МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПО СТРАХОВАНИЮ  
RUSSIAN INSURANCE SUMMIT 2019

Санкт-Петербург, 03 июля 2019 года

Представители фонда «Институт экономики города» приняли участие в Круглом столе по развитию сферы ЖКХ в стране до 2035 года

Череповчане внесли свои предложения по развитию сферы ЖКХ в стране до 2035 года. Круглый стол, посвященный этой достаточно острой теме, состоялся в минувший вторник. Также в нем приняли участие представители фонда «Институт экономики города». [ВСЕ НОВОСТИ ПО ТЕМЕ](#)

Исполнительный директор Фонда "Институт экономики города", директор направления "Рынок недвижимости" Т.Д. Полиди приняла участие в повторном рабочем совещании Комитета Государственной Думы по контролю и Регламенту и выступила с докладом "[ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА КАК АКТИВЫ ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ](#)".



Татьяна Дмитриевна Полиди выступила с докладом «Доступность жилья в России и зарубежных странах» на Конференции и ENHR 2019 [ПОДРОБНОСТИ В FACEBOOK](#)

Н.Б. Косарева о проекте программы развития ИЖС в РФ и ходе реализации федеральных проектов «Жилье» и «Ипотека» На последнем заседании Комиссии в сфере жилищной политики Общественного совета при Минстрое России [ПОДРОБНЕЕ НА САЙТЕ ИЭГ](#)





Автор: Косарева Надежда Борисовна  
Структурное направление: Рынок недвижимости  
Тема: Жилищная политика

## Н.Б.Косарева, президент Фонда "Институт экономики города", в специальном репортаже Дмитрия Щугорева "Волна реновации" для телеканала Вести.ру

[Смотреть](#)

Ирина Генцлер рассказала, почему в Ташкенте периодически затапливает улицы и как решить эту проблему. "Ташкент здесь ничем не хуже других городов. Сейчас с этой проблемой столкнулись все страны", — отметила И.В. Генцлер в эфире [Sputnik Узбекистан](#).



## Н. Б. Косарева в студии РБК. Эфир от 19 июля

[Просмотр](#)

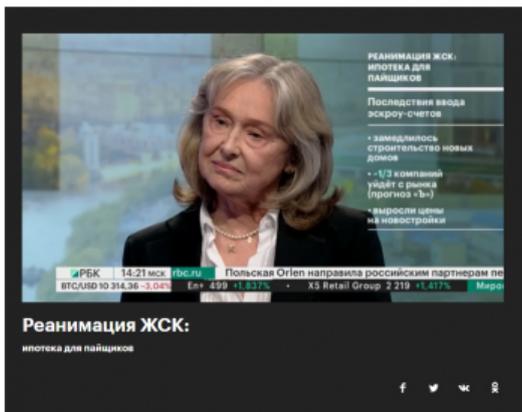
[Редактировать](#)

[Перевести](#)

[DevEl](#)

### Деловой день

Выпуск за 19 июля



Надежда Борисовна Косарева, президент Фонда "Институт экономики города" в программе Юлии Прохоровой «Деловой День»  
Темы для обсуждения: - Зачем Минстрой предлагает вернуть ЖСК, будет ли эта схема пользоваться спросом? Как это повлияет на строительный рынок? Как эта идея связана с переходом на эскроу-счета? По каким ставкам будут кредитовать пайщиков, какие могут быть юридические и финансовые трудности у ЖСК.

Телеканал РБК. Запись эфира от 19 июля

Автор: Косарева Надежда Борисовна  
Структурное направление: Рынок недвижимости

[СМОТРЕТЬ](#)

## Н. Б. Косарева в прямом эфире программы «Отражение»

26 июля в 13:10, Надежда Борисовна Косарева, президент Фонда "Институт экономики города" появится в прямом эфире программы "Отражение".

Тема программы: Россия — не Москва. Почему в нашей стране одни регионы бедные, другие богатые? В настоящее время в России — 85 регионов. Но около 85% денег — в столице. Кто-нибудь может считать подобное положение дел нормой? Ну, или хотя бы «логичной ситуацией»? В провинции с завистью читают новость о том, что столичные власти закупят более 940 километров бордюра почти на два с половиной миллиарда рублей. А что же в Липецке или в Рязани...



[СМОТРЕТЬ](#)

По общим вопросам:  
[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)



125009, Москва, ул. Тверская, д. 20, строение 1  
Телефон/факс: + 7 (495) 363-50-47