

# ВСЕ ДЕЛО В ЦИФРЕ

## ЦИФРОВИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ СТАЛА ОДНИМ ИЗ ПРИОРИТЕТОВ РОССИЙСКИХ ВЛАСТЕЙ. ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ — АКТИВНЫЙ УЧАСТНИК ЭТОГО ПРОЦЕССА: В РАМКАХ НАЦИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ «ЦИФРОВАЯ ЭКОНОМИКА» ДОМ.РФ ТЕСТИРУЕТ СТРОИТЕЛЬНЫЙ СУПЕРСЕРВИС: ОДНА ИЗ СОСТАВНЫХ ЕГО ЧАСТЕЙ — КОНСОЛИДАЦИЯ В ОДНОЙ ПЛАТФОРМЕ ВСЕХ УСЛУГ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ БЫСТРОГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ИЖС). ПЕРЕХОД НА «ЦИФРУ» ПО ЗАМЫСЛУ ИДЕОЛОГОВ ПРОЕКТА ПОЗВОЛИТ СДЕЛАТЬ ДЛЯ РОССИЯН ПЕРЕЕЗД В СОБСТВЕННЫЙ ДОМ БОЛЕЕ КОМФОРТНЫМ. АНТОН БОРОВОЙ

Создание онлайн-сервисов по выбору и покупке квартир, а также дистанционному оформлению ипотеки, регистрации в Росреестре договора долевого участия и прав собственности на уже построенное жилье становится новым трендом для застройщиков многоквартирных домов. Тон ожидаемо задают московские девелоперы: в последнее время они начали анонсировать запуск таких сервисов. Облегчая для потенциальных покупателей процедуры приобретения жилплощади, компании пытаются поддержать спрос на новостройки. В этой ситуации выигрывают и покупатели: им не придется тратить много времени на необходимые при покупке жилья процедуры.

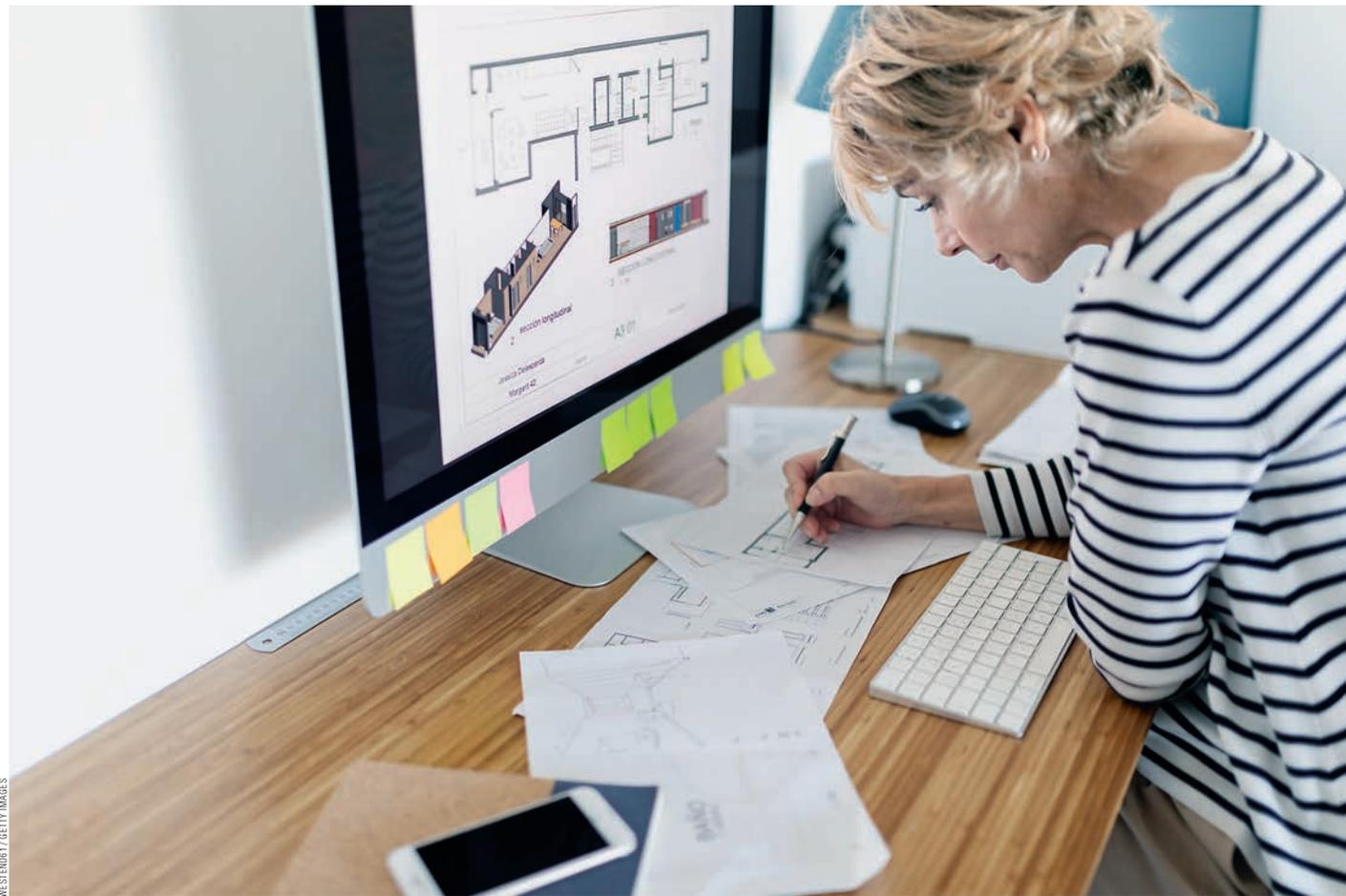
В обозримом будущем такие опции появятся и на рынке ИЖС. ДОМ.РФ, как институт развития в жилищной сфере, совместно с Минстроем и Минцифрой в рамках национальной программы «Цифровая экономика» разрабатывает суперсервис для всей строительной отрасли, где отдельно будет представлен сегмент ИЖС.

Один из целевых показателей нацпрограммы — перевод в онлайн по меньшей мере 95% значимых для граждан и бизнеса государственных услуг, в том числе в сфере строительства, а также переход на электронный документооборот, при котором подавляющее большинство согласований также будет проходить в «цифре». Благодаря этому суперсервису появится возможность использовать технологии информационного моделирования, цифровую ипотеку и другие опции.

**В КОНТЕКСТЕ ОНЛАЙН** Более половины сделок по покупке и долгосрочной аренде пригородных домов в Лос-Анджелесе и Чикаго заключается онлайн, подсчитали в The Real Deal. В Нью-Йорке этот показатель достигает 40%. Вот как издание описывает процесс. Покупатель выбирает объект для покупки, получает всю информацию о состоянии дома, ипотечных продуктах, которыми можно воспользоваться, оставляет заявку и больше ничего не делает. Всю остальную часть работы за покупателя делают брокеры и банки. Ему только надо дать согласие на один из предложенных кредитных продуктов — и через две недели, максимум через три, уже во дворе нового дома среднестатистический американец может устраивать вечеринку для новых соседей.

Что же касается первичного рынка коттеджей, то в Штатах нет такого понятия, как «участок без подряда для розничного покупателя», как и нет понятия «купить дом еще на этапе котлована». Сделки оформляются уже по сданным в эксплуатацию домам. Правда, у новоселов есть возможность узнать заранее, в каком доме он будет жить, какая будет инфраструктура: все это он выбирает в онлайн-режиме.

Перевод всех этапов сделки на «цифру» спас в первый год пандемии рынок загородной недвижимости Испании, который мог бы оказаться в глубоком кризисе из-за строгих ограничений во время локдауна. В стране невозможно было передвижение между провинциями без особой необходимости. При этом рос спрос на загородную недвижимость, так как жители больших городов стремились вырваться на природу и жить в частном доме, что оказалось характерным не только для Испании, но и для других стран, включая Россию. Если в начале кризиса, вызванного пандемией, в марте 2020 года эксперты прогнозировали падение рынка загородной недвижимости Мадридской и Барселонской агломераций на треть, то по итогам прошлого года благодаря возможности оформить сделки онлайн оборот этого сегмента, напротив, вырос на 15% год к году, сообщает Idealista.



В России до сих пор в сегменте индивидуального жилищного строительства все работает так, как будто на дворе не век цифровизации. Хотя, например, банковскими сервисами, покупкой товаров повседневного спроса и даже получением госуслуг онлайн россияне активно пользуются. Причина того, что сегмент ИЖС, в отличие даже от строительства многоквартирных домов, оказался вне контекста цифровизации, очевидна. Этот рынок хотя по ежегодному объему строительства и не уступает сегменту многоквартирного строительства, был отдан на откуп небольшим компаниям и частным строительным бригадам. К тому же в этом секторе до недавнего времени не было оптимальных инструментов кредитования проектов, в том числе ипотеки.

Но теперь все меняется: власти заявили о приоритете развития ИЖС, что должно способствовать обеспечению доступности нового и комфортного жилья для граждан, банки подключились к ипотечному кредитованию для тех, кто хочет жить в частном доме. А в скором времени, судя по заявлениям властей, будут созданы все условия для прихода в этот сегмент системных застройщиков. Банки уже настроились на то, что с появлением на рынке индивидуального жилищного строительства крупных девелоперов будет запущен механизм эскроу-счетов и проектного финансирования по аналогии с сегментом многоэтажных жилых новостроек. Чтобы все контрагенты — от покупателя до застройщика, от банка до регулирующих отраслей органов — могли взаимодействовать слаженно, ДОМ.РФ создает суперсервис «Цифровое строительство» для развития ИЖС.

«Развитие рынка ИЖС лежит в плоскости в том числе цифровизации», — уверен заместитель гендиректора ДОМ.РФ Артем Федорко. По его словам, важно, чтобы услуги, которые граждане получают в части выбора проектов, в части разрешительных документов можно было получить онлайн. «Участники рынка тоже должны иметь возможность работать в рамках цифровых сервисов», — подчеркивает Артем Федорко.

**ПРОЗРАЧНАЯ ЦЕЛЬ** Для начала ответим на вопрос: какова конечная цель у создаваемого суперсервиса помимо облегчения процедур при строительстве частного дома или покупке готового коттеджа? Предполагается, что таким образом будет стимулироваться спрос на ИЖС, а это значит, что вырастут объемы строительства. Статистика гласит: по итогам 2020 года в формате ИЖС построено 36 млн кв. м жилья — почти половина от общего объема жилищного строительства в стране. Это позволило 264 тыс. семей улучшить свои жилищные условия.

Сейчас в этом сегменте лишь 30% административных процедур осуществляется в онлайн-режиме. В остальных случаях при строительстве частного дома сам гражданин или застройщик при согласовании всей необходимой документации должен непременно посетить кабинет чиновника. Аналогичная ситуация и в сегменте многоэтажного строительства.

С запуском суперсервиса уже к 2030 году все административные процедуры должны будут проходить в электронном виде. Как ожидается, это должно стать одним из

толчков развития ИЖС, и уже через девять лет в России ежегодно планируется вводить около 50 млн кв. м частных домов, что позволит 417 тыс. российских семей ежегодно улучшать жилищные условия. А в сегменте многоквартирных домов этот показатель с текущих 77 млн кв. м в год должен увеличиться до 120 млн кв. м.

Из-за усеченного формата электронных услуг, предоставляемого сейчас госорганами, процесс прохождения всех процедур при строительстве частного дома для гражданина остается непрозрачным. На получение разрешительной документации в офлайн-режиме ожидаемо тратится много времени. Более того, чтобы получить тот небольшой пакет документов, которые возможно запросить в электронной форме, приходится оформлять заявки в разных сервисах и информационных системах с зачастую неудобным интерфейсом и разными требованиями к пользователям. Суперсервис от ДОМ.РФ как раз должен стать единой точкой входа не только для граждан, которые хотят построить частный дом, но и для индивидуальных предпринимателей, занятых в этой сфере, а также для застройщиков.

В ДОМ.РФ говорят, что суперсервис сделает возможным онлайн-запрос всех разрешений и документов, необходимых для возведения дома, а также заключение требуемых договоров. Позднее его распространят на многоквартирное строительство, а затем и на другие объекты капитального строительства. Предполагается, что в конечном итоге такой сервис позволит значительно ускорить сроки получения всех необходимых разрешений и документов и заключения договоров. ■