



Конференция

«Малоэтажная Россия 2021»

«Законодательное обеспечение и государственные программы малоэтажного и индивидуального жилищного строительства»

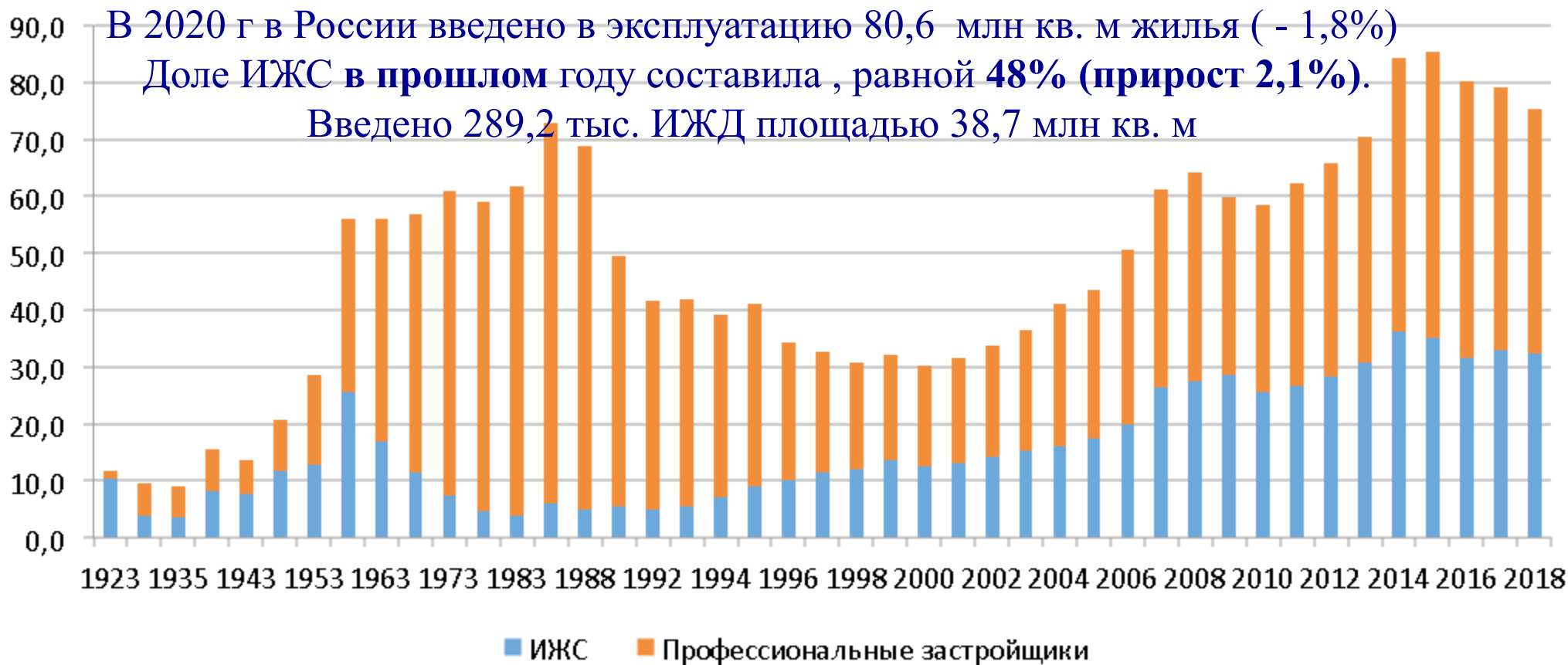
Валерий Казейкин

Председатель секции Экспертного совета комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной Думы

Первый Вице президент Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования (МАИФ)

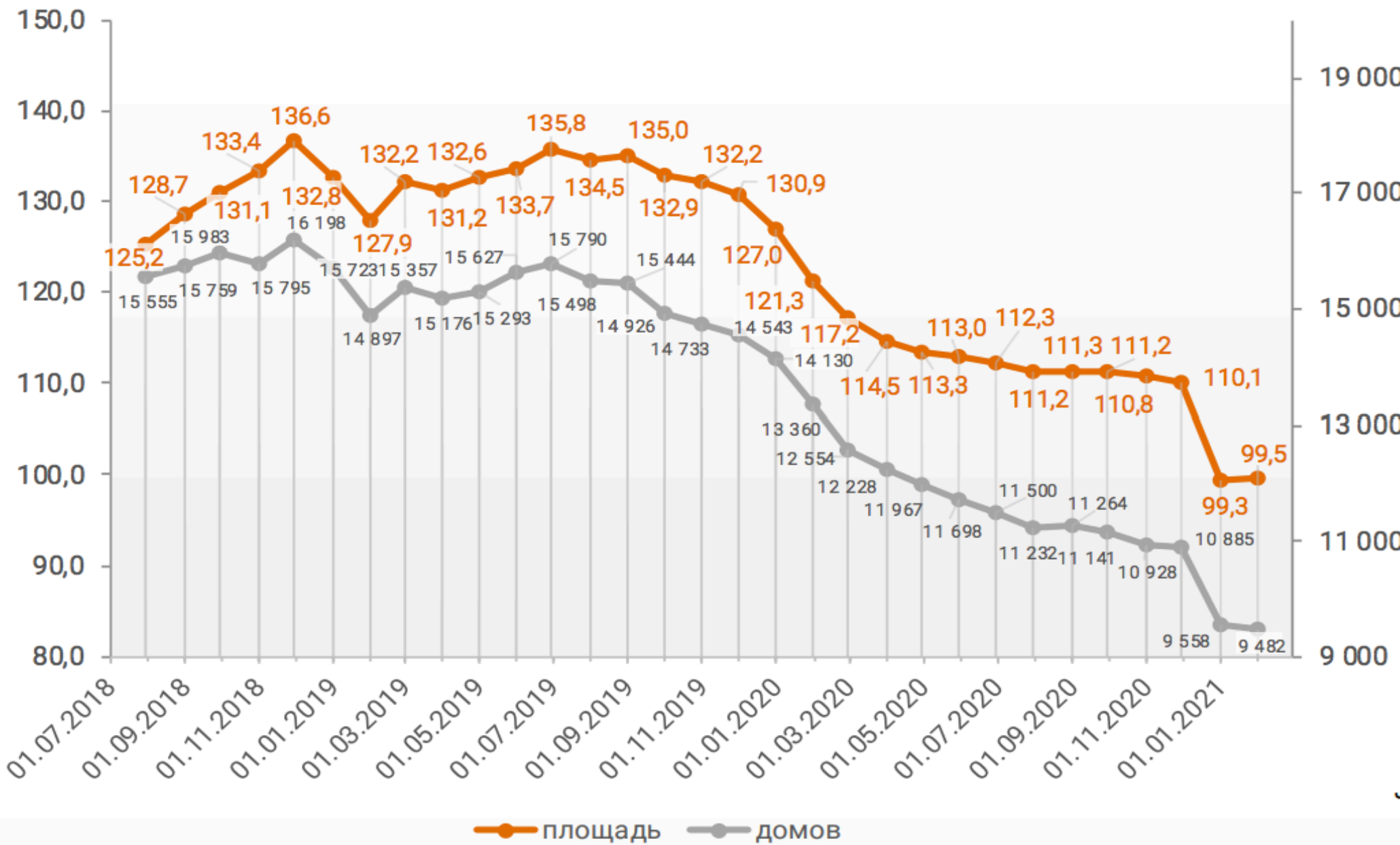
Вице Президент Национального агентства по малоэтажному и коттеджному строительству (НАМИКС)

Ввод много и малоэтажного жилья в России (Росстат)

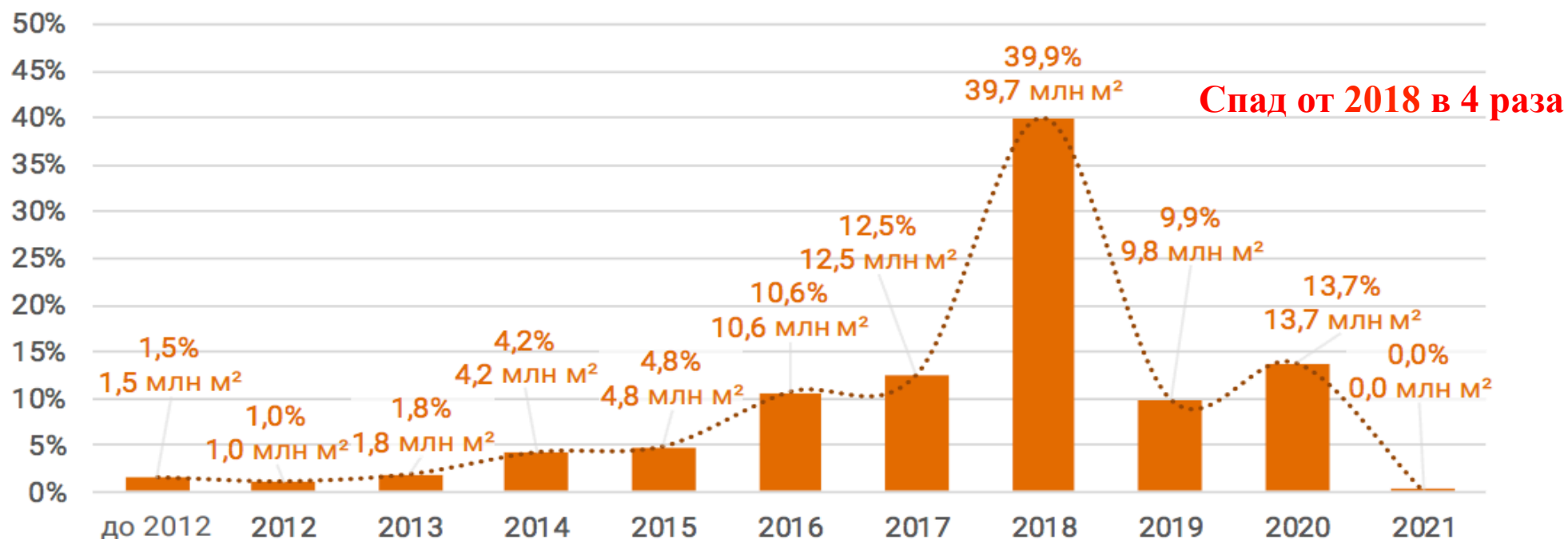


По данным «ВЦИОМ» и АО «ДОМ.РФ» общий спрос населения на ИЖС в 5-летней перспективе составляет **3 млн домов (450 млн кв. м)** этот спрос будет удовлетворен за **19 лет**. В 2020 г в индивидуальный жом хотели переехать **23 млн семей**. Более **59%** граждан живущих **квартирах** хотят поменять их на дом.

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (млн м²) текущего строительства в Российской Федерации



Динамика строительства многоэтажного жилья в России по году выдачи разрешения на строительство (по данным портала «Единый реестр застройщиков» на февраль 2021 года



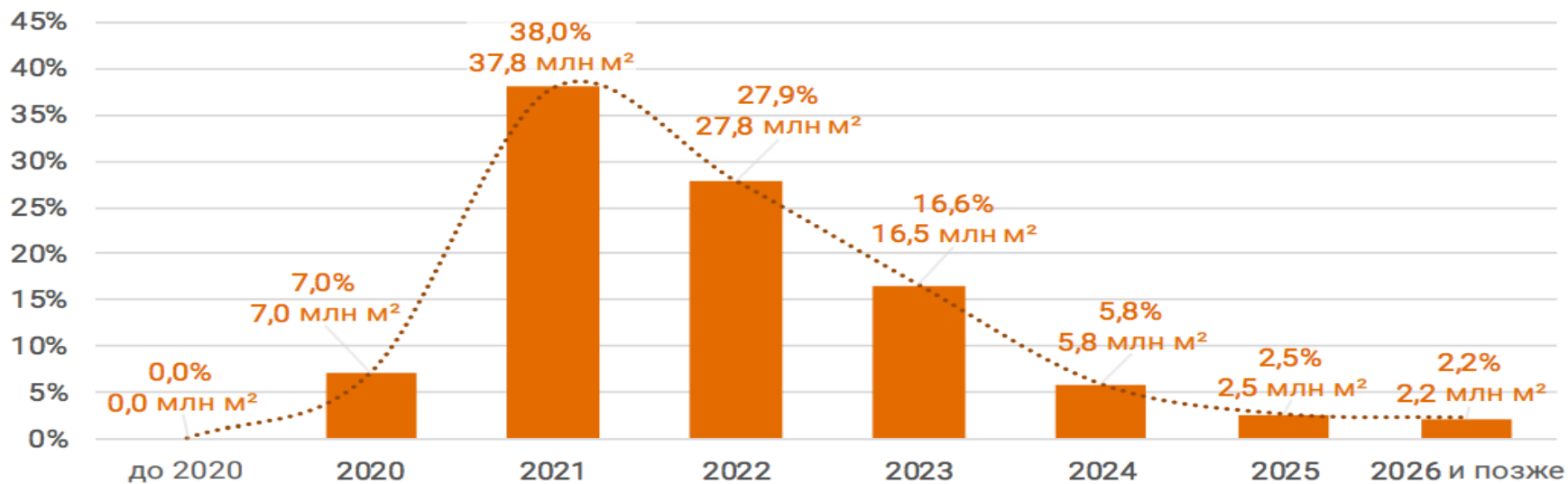
По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), более 90% всего объема жилищного строительства в России приходится на 308 городов из 1117 существующих.

85% проектного финансирования Москва, Санкт Петербург и 11 городов миллионников

Реальные объемы и сроки ввода многоэтажного жилья (по данным ДОМ.РФ и портала «Единый реестр застройщиков»)



на февраль 2021 года





«Правительству России и Центробанку (ЦБ) следует разработать программу поддержки индивидуального жилищного строительства (ИЖС)». «Необходимо семье дать возможность не только покупать готовое жилье, но и строить свой дом на своей земле. Правительство и ЦБ должны разработать удобные, и главное, доступные финансовые инструменты для поддержки ИЖС, поскольку эта сфера не охвачена сегодня ипотекой»
Президент России **Владимир Путин**. Послание Федеральному Собранию. Март 2019 г

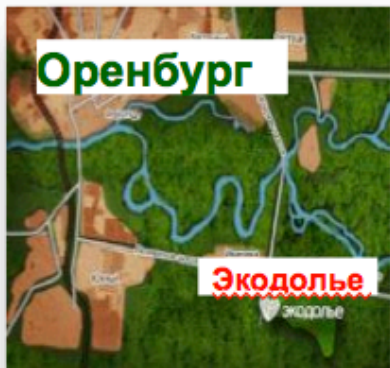


«Без поддержки ИЖС мы не сможем выполнить показатели Национального проекта «Жилье и городская среда», поэтому прошу глав регионов поддержать это направление»
Заместитель Председателя Правительства РФ **Марат Хуснуллин**. Заседание Правительственной комиссии по региональному развитию. Июнь 2020 г.



«Развитие ИЖС и малоэтажного строительства не в столичных регионах, на мой взгляд, это наш такой скрытый запас, который при правильном направлении мер поддержки даст взрывной объем ввода и улучшение жилищных условий людей»
Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ **Никита Стасишин** Конференция «Инфраструктурные проекты. Май 2020 г

Комплексное освоение территорий в целях малоэтажного строительства компания «Экодолье»



Общий объем инвестиций составит 24 000 млн рублей, что обеспечит дополнительное поступление более 4 300 млн рублей налогов.

Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания



Детские сады



Школы



Культурно-досуговый центр



ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	387
Количество единиц жилья	4 212
Количество школ и детских садов	6
Культурно досуговый центр	1
Сфера малого бизнеса	4 зоны
Население, чел	14 600

Государственная Программа индивидуального жилищного строительства в РФ. (Письмо Минстрой России от 19 июля 2019 г № 26322-НС/07 в Правительство РФ)

В Программе указаны:

- **субъекты РФ**, которые примут участие в данной программе;
- Дана ссылка на «**Стандарт комплексного развития территорий**»
- **механизмы финансовой поддержки** строительства. АО «ДОМ.РФ» разработан новый ипотечный продукт по кредитованию ИЖС. Размер процентной ставки составляет от 8,6% (для молодых семей 6,5%), первый взнос от 20%.;
- способы упрощения **регистрации прав** на уже построенные жилые дома;
- механизмы снятия административных барьеров и **снижения стоимости подключения к инженерным сетям** как для девелоперов, так и для граждан;
- **перечень мероприятий** с учетом паспорта Национального проекта «Жилье и городская среда».
- Объем финансирования 136 млрд рублей



Дорожная карта по развитию ИЖС



В рамках исполнения подпункта «в» пункта 6 поручения Президента РФ В.В. Путина № Пр-1726ГС от 24.10.2020

АО«ДОМ.РФ» при участии Минстроя России разработан план мероприятий по развитию индивидуального жилищного строительства в РФ и направлен на согласование в ФОИВы, Банк России и кредиторам

1 Основные цели проекта

Реализация механизмов финансирования и гос. поддержки ИЖС

Расширение применения типовых (стандартизированных) проектов ИЖС

Вовлечение в ИЖС специализированных компаний (производителей и застройщиков)

2 Дорожная карта по развитию ИЖС в РФ

Механизмы финансирования и гос.поддержка

II кв. 2021 г. - II кв. 2022 г.

- Распространение на ИЖС льготных ипотечных программ
- Запуск программы субсидирования ставки при кредитовании застройщиков/ производителей в ИЖС
- Снижение регуляторной нагрузки при кредитовании ИЖС

Стандартизация ИЖС

II кв. - IV кв. 2021 г.

- Формирование каталога типовых проектов ИЖС
- Регулирование вопросов управления общим имуществом
- Внедрение для ИЖС норм и правил, аналогичных долевого строительству

Цифровизация процедур и сервисов

II кв. - IV кв. 2021 г.

- Размещение информации о проектах ИЖС в Единой информационной системе жилищного строительства
- Создание цифрового сервиса для ИЖС, включающего все основные услуги и функции

Обеспечение инфраструктуры

III кв. - IV кв. 2021 г.

- Внедрение для ИЖС правил субсидирования строительства инфраструктуры за счет средств федерального бюджета
- Включение комплексных проектов ИЖС в число пилотных для реализации механизма инфраструктурных облигаций

Увеличение земельный участков для ИЖС

III кв. 2021 г.

- Оптимизация процедур внесения корректировок в документы территориального планирования
- Внедрение механизмов предоставления земельных участков на льготных условиях

Концепция Федерального закона о регулировании комплексной застройки ИЖС

Понятийный аппарат: коттеджный поселок, комплексная застройка, объекты малоэтажно строительства, имущество общего пользования, земельные участки общего назначения, застройщик, уполномоченный банк

Определение минимальных требований к застройщикам, имеющим право привлекать средства граждан для реализации ИЖС в рамках комплексной застройки.

Запрет на строительство на землях сельхоз назначения.

Разрабатывается проект строительства территории/проект планировки территории.

Проект строительства территории застройки объектов малоэтажного строительства должен быть согласован с органами местного самоуправления.

Проводится межевание территории застройки на основании согласованных проектов строительства территории застройки и проекта межевания территории.

На проекты ИЖС застройщик должен получить уведомление о соответствии.

Заключение договора аналог договора участия в долевом строительстве

Договор, уступка и залог прав подлежит государственной регистрации.

Договором также должно быть предусмотрено обязательство застройщика по строительству и передаче имущества в общую долевую собственность.

Привлечение средств участников строительства на счета эскроу в банке.

Порядок раскрытия счетов эскроу – после ввода объектов ИЖС в эксплуатацию.

Определение доли в общем имуществе на комплексной застройки исходя из площади земельного участка, на котором расположен объект ИЖС .

Установить обязанность заказчиков/ вступить в потребительскую организацию, или заключить договор с управляющей компанией.

Новый продукт ДОМ.РФ для ипотечного кредитования индивидуального жилищного строительства

Направлением развитие ипотечного рынка АО «ДОМ.РФ» разработан **новый ипотечный продукт** по кредитованию ИЖС. В новом продукте: **Снижены процентные ставки** и добавлена возможность совмещения с опцией «Подтверждение дохода ПФР и зарплатные клиенты» (-0,4%) и скидки «Сотрудники развития» (-0,4%), с возможностью их суммирования. Размер процентной ставки составляет от **8,6%**, первый **взнос от 20%**. Появилась опция строительство индивидуального жилого дома на земельном участке принадлежащем заемщику на праве собственности. Ипотеку можно получить по договору купли-продажи будущей недвижимой вещи (ДКПБВ). «ДОМ.РФ» запустило пилот по субсидированной ипотеке под 6,% годовых на сумму 300 млн руб для молодых семей не старше 35 лет имеющих детей.



Для этого застройщик должен входить в **Перечень аккредитованных ДОМ РФ Партнеров**. Жилой дом должен строиться в объекте **комплексного строительства (от 15 домов)**, либо на территории сложившейся застройки, обеспеченной инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой. Земельный участок должен относиться к категории земель **населенных пунктов**, либо **земель сельскохозяйственного назначения**, удаленность от населенного пункта **не более 50 км**. Схема: Покупатель подписывает ДКП земли и ДКПБВ и затем в банке подписывает кредитный договор с аккредитивом. После этого регистрирует **залог земли** и начинает обслуживать кредит. Далее в банк подаются документы подтверждающие обременение в пользу банка и застройщик получает **40% от стоимости лота** Следующие **60%** застройщик получает **после регистрации залога дома с землей** в пользу банка

Поправки в программу господдержки приобретения через ипотеку деревянных домов, произведенных заводским способом утвержденную Постановлением Правительства РФ № 1003 от 01.08.2019, вносящее изменения в постановление № 259 от 19.03.2018.

В целях исполнения Поручения Президента РФ Владимира Путина о создании кредитных финансовых инструментов для поддержки ИЖС было внесению ряд поправок в программу субсидирования кредитов на **покупку домокомплектов деревянных домов для ИЖС**, произведенных заводским способом. (Постановление Правительства РФ № 259 от 19.03.2018).

Кредит оформляется по льготной **ставке с 5% скидкой** за счет возмещения государством банкам выпадающих доходов. Из федерального бюджета на эти цели заложено **600 млн руб.** Всего на территории РФ работают **14 крупных заводов**, предлагающих современные технологии, в сфере деревянного домостроения. Время возведения таких домов составляет от нескольких дней до двух-трех месяцев. В настоящее время готовятся к утверждению строительные **своды правил**, которые позволят строить из деревянных конструкций **8-этажные жилые здания** и **5-этажные общественные здания**. (Поселок Март Хаус, 37 домов)



**Государственная программа «Комплексного развития сельских территорий»
утвержденная 31 мая 2019 г разработана в развитие Стратегии устойчивого развития
сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года**

Госпрограмма КРСТ реализуется на территории сельских поселений (87% до 10 тыс. человек) и малых городов до 30 тыс чел, на которых проживает 37,6 млн. человек
Ресурсное обеспечение Программы КРСТ из всех источников 3,7 триллиона рублей
Подпрограмма КРСТ: жильё и социальная инфраструктура- обустройство не менее 1317 площадок. Объем ввода ежегодно не менее 2,34 млн. кв. м жилья. улучшение жилищных условий 201 тыс. семей, проживающих на сельских территориях, путем предоставления ипотечных кредитов при взносе 10%, по льготной ставке от 0,1 до 2,7% годовых, на период субсидирования (5лет), потом ставка 7,5% на срок кредита. до 25 лет,. С зарплатным счетом в Россельхозбанке и при личном страхования сельская ипотека выдается по ставке 1,9%. В 2020 г выдано 38,1 тыс. кредитов на сумму 73,8 млрд рублей для строительства более двух млн кв. м жилья. Заключение Администрации о признании жилого помещения пригодным для постоянного проживания. «Коттеджный поселок «Ваш выбор» Ростовская область, 400 домов



Первый в России проектное финансирование индивидуального жилищного строительства от Банка «ДОМ.РФ».



Банк «ДОМ.РФ» впервые в России открыл девелоперской компании «Омакульма-Аннино» в Ломоносовском районе Ленинградской области кредитную линию для финансирования индивидуального жилищного строительства **194 домовладений** с придомовыми территориями (около 6 соток) на **18 гектарах** земли. Кредитная линия открыта на сумму **2,1 миллиарда рублей** с сублимитами на **80 и 140 миллионов рублей** для взаимозачетов по выкупу земельного участка и замещения затрат на строительство инженерных сетей, а также возобновляемой кредитной линией по **300 миллионов рублей** на срок до **30 сентября 2024 года**. Сдача 1 очереди во 2 квартале 2021 года.



Дом.РФ подобрала пять площадок для программы развития ИЖС. Это пилотный проект в Иркутской области, где на 54,6 га будет построен коттеджный поселок на 62 280 кв. м. Еще четыре объекта по программе ИЖС появятся в Алтайском и Красноярском краях, Башкирии и Смоленской области. На 603 га в этих регионах будет построено 650 000 кв. м ИЖС стоимостью 20–25 млрд рублей

KASKAD Family – ведущий российский девелоперский холдинг полного цикла, специализирующийся на создании организованной жилой застройки в Московской области.



За 12 лет освоено свыше 350 Гектаров земли, построено 12 и строится 4 малоэтажных комплекса, обеспечено жильем более 3000 семей. В 2021 году с использованием проектного финансирования начинается реализация **6 новых проектов**, на территории более 500 га, общей площадью жилья более 1 млн кв м.



Первое проектное финансирование малоэтажного жилищного строительства от Сбербанка.РФ.



«Сбербанк» запускает в Липецкой области пилотный проектное финансирование с выдачей ипотеки на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) по ставке от 6,2% в зависимости от наличия электронной регистрации сделки



Проект, предусматривающий использование эскроу-счетов будет реализован в селе Ленино, где планируется построить 23 блокированных жилых дома общей площадью 19 тыс. квадратных метров. Девелопером выступит один из крупнейших застройщиков в Липецке ООО СЗ «Ремстройсервис Романово», входящее в группу компаний «Ремстройсервис»

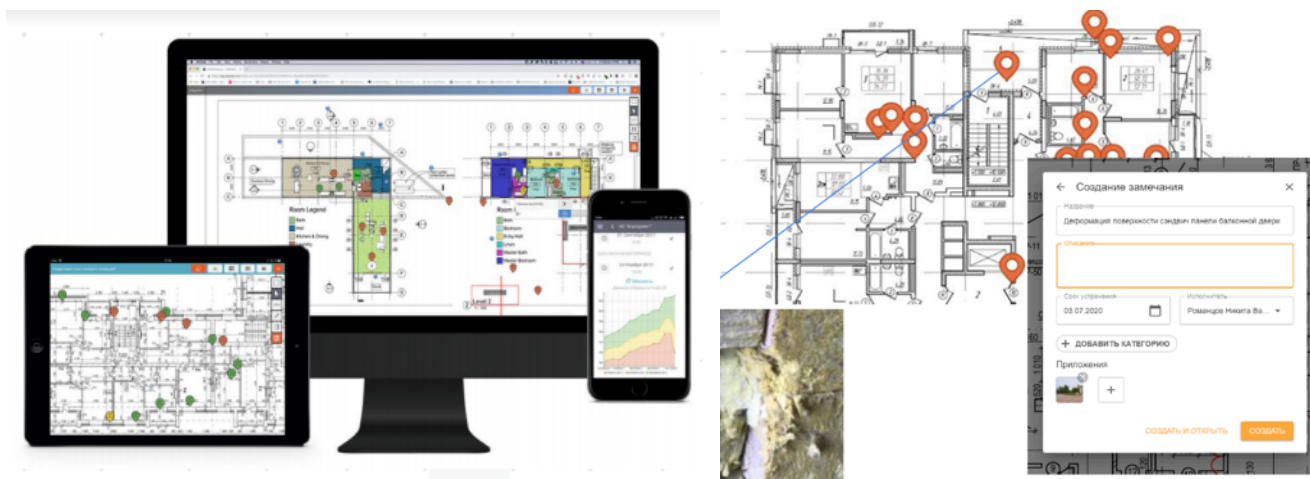
Программный Комплекс «СтройКонтроль» для проектов индивидуального жилищного строительства в РФ.

Программный Комплекс «СтройКонтроль» представляет собой облачное решение с мобильными приложениями, через которые в режиме онлайн инженеры технического надзора Заказчика контролируют строительство.. «СтройКонтроль» используют сотни компани, в том числе, 20 застройщиков из ТОП-100 РФ.

Экономический эффект заключается в снижении до **3-5%** стоимости СМР, при этом :

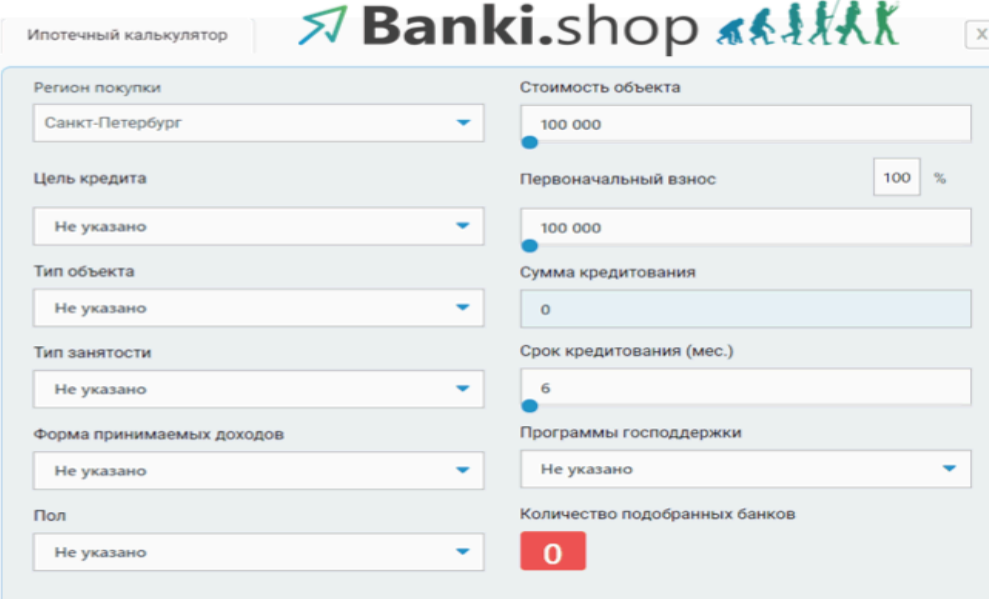
- Повышается эффективность инженеров технадзора **на 30%** , в **3 раза** фиксируется больше замечаний на ранних этапах строительства.
- Обеспечивается контроль за устранением большего количества замечаний **на 200%**
- Ускоряются скорости устранения замечаний **в 3 раза**, в **9 раз** сокращается число повторных замечаний. Снижаются риски срыва сроков и объемов работ.

Представители Заказчика, финансирующего Банка и подрядных организаций в режиме реального времени получают прямой доступ с фото и видеофиксацией к информации по качеству, объемам, срокам строительных работ и их стоимости.



Ипотечный продукт от ДОМ.РФ, сеть продаж из 1123 агентств и Программа ипотеки от 58 банков Banki.shop для индивидуального жилищного строительства в РФ.

- Сотрудники подключенные к программе **Banki.shop** становится **ЭКСПЕРТОМ** в подборе кредитных продуктов от **58 банков** и способен за **4 минуты** их подбирать и автоматически направлять заявки в обобранные банки
- Система подбирает из 416 программ 58 банков по 931 параметру 2 031 000 портретов клиентов;
- За счет использования цифровых технологий с нейро сетями вероятность правильного подбора ипотечного продукта **93%**
- Повышение **результативности** сотрудника в **4,2 раза**
- Интеграция в бизнес процесс **снижает** траты на ФОТ до **70%**.



Ипотечный калькулятор **Banki.shop**

Регион покупки	Санкт-Петербург	Стоимость объекта	100 000
Цель кредита	Не указано	Первоначальный взнос	100 %
Тип объекта	Не указано	Сумма кредитования	0
Тип занятости	Не указано	Срок кредитования (мес.)	6
Форма принимаемых доходов	Не указано	Программы господдержки	Не указано
Пол	Не указано	Количество подобранных банков	0

Контакты



Валерий Казейкин

**Председатель секции Энергосбережение Экспертного совета по жилищной политике
и ЖКХ Государственной Думы**

Член Экспертного совета Правительства РФ

Член Общественного совета Министерства строительства и ЖКХ

Моб. тел: +7(903) 9691543

E-mail: nomaif@yandex.ru

<http://npmaif.ru>



Национальный проект «Жилье и городская среда»

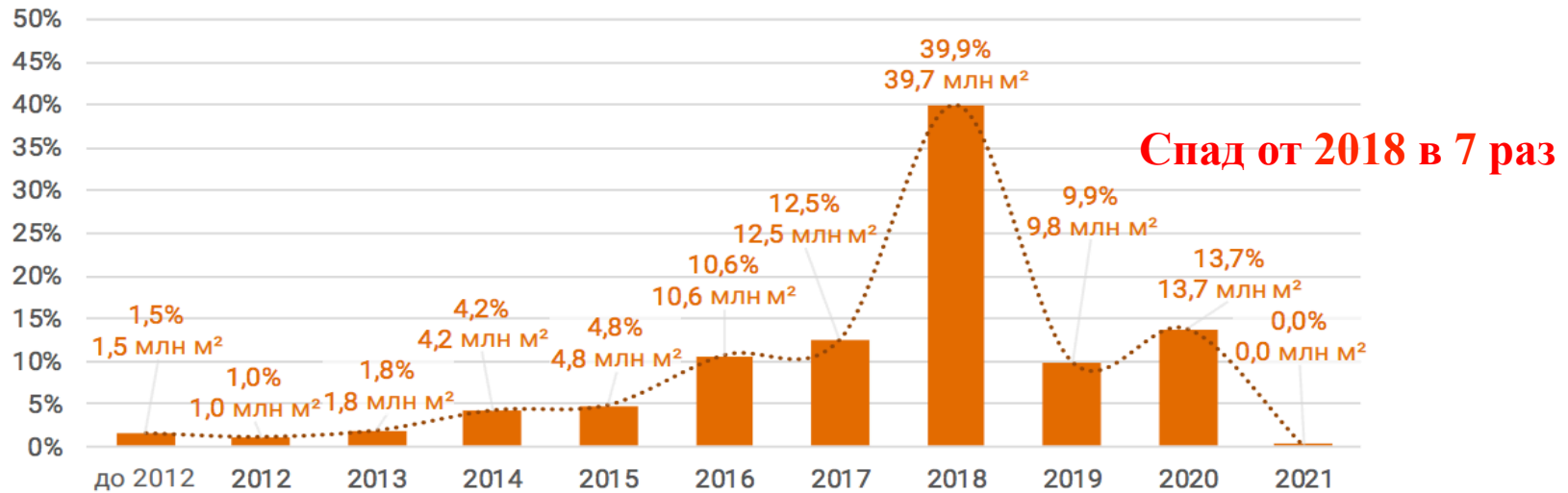
ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (МЛН КВ. М)



ОБЪЕМ ВВОДА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ В ГОД (МЛН КВ. М)

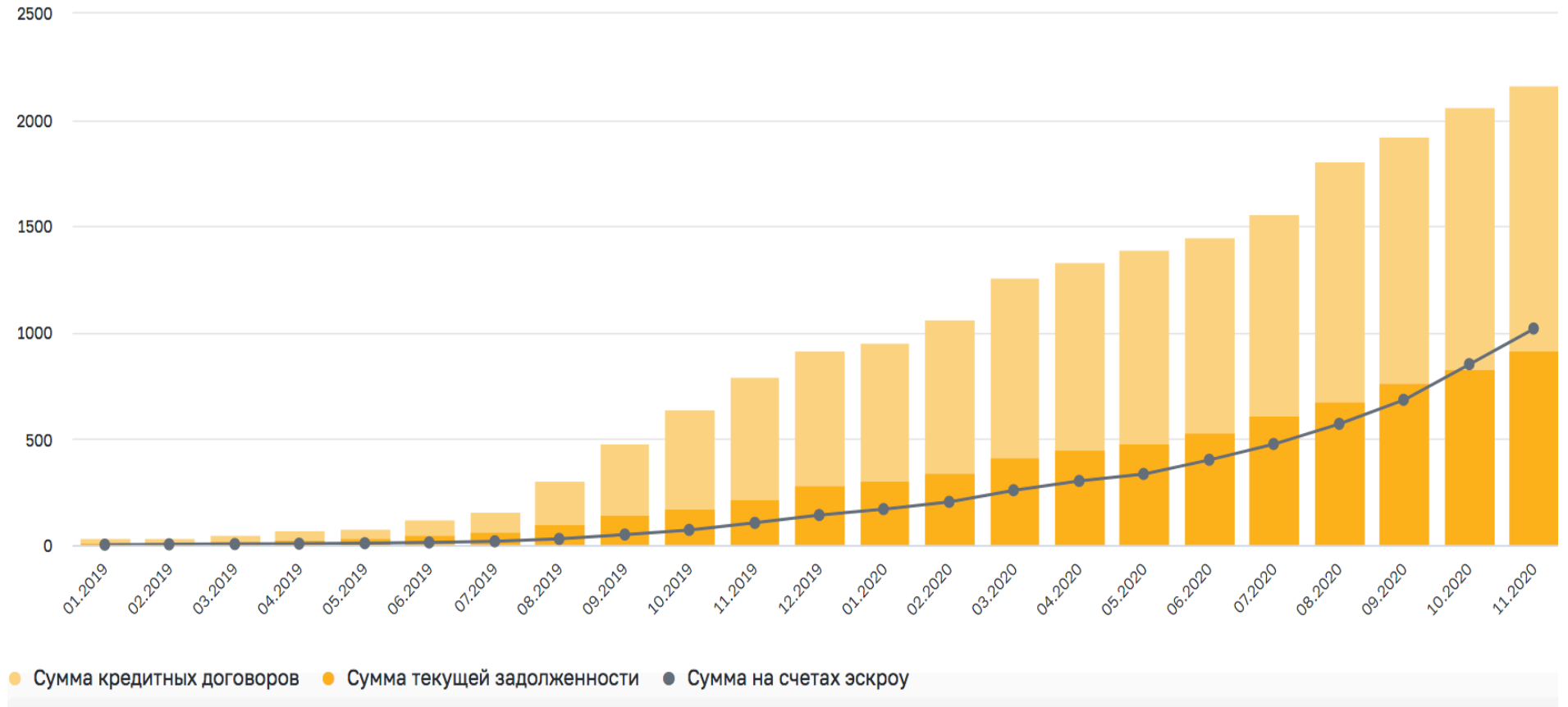


Динамика строительства многоэтажного жилья в России по году выдачи разрешения на строительство и планируемому вводу на февраль 2021 года



По данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), 90% всего жилищного строительства в России приходится на 308 городов из 1117. 85% проектного финансирования Москва, Санкт Петербург и 11 городов миллионников

Динамика основных показателей проектного финансирования с использованием счетов эскроу (по данным ЦБ РФ)



По данным ЦБ на декабрь 2020 заключено договоров на проектное финансирование на сумму **2 168 млрд руб.** На **274 тыс** счетов эскроу собрано **1 010 млрд руб.** Отрасли надо построить в **2021 - 2024 году 283 млн кв м** жилья для этого привлечь **25 трлн руб.** то есть на счета эскроу надо привлечь в **25 раз больше средств** чем размещено сейчас.

ИНИЦИАТИВА 3. МОЙ ЧАСТНЫЙ ДОМ. ЖИТЬ В СВОЕМ ДОМЕ: ПОСТРОИТЬ СВОЙ ДОМ НЕ СЛОЖНЕЕ, ЧЕМ КУПИТЬ КВАРТИРУ

QW 2021



10 РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ ИЖС



В **7** СУБЪЕКТАХ НАЧАТЫ ПИЛОТЫ ПО ИПОТЕКЕ ДЛЯ ИЖС (**1 ТЫС. ??? ДОМОВ**)



В 70 РЕГИОНАХ ОПРЕДЕЛЕННЫ МУНИЦИПАЛИТЕТЫ, ГДЕ ЗЕМЛЮ ПОД ИЖС ПРЕДОСТАВЛЯЮТ В БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ



СНЯТО БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОГРАНИЧЕНИЙ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ИЖС



ДЛЯ ИЖС НЕ ТРЕБУЮТСЯ РАЗРЕШЕНИЯ, СОГЛАСОВАНИЯ, ЭКСПЕРТИЗЫ

BFR 2024



+ 17 ТЫС. ДОМОВ ВВЕДЕНО ДОПОЛНИТЕЛЬНО



ГОДОВОЙ ОБЪЕМ ВВОДА ИЖС **ОБГОНЯЕТ** МКД

2030



+60 МЛН КВ. М ВВЕДЕНО ДОПОЛНИТЕЛЬНО К УРОВНЮ 2020 ГОДА



+430 ТЫС. ДОМОВ ВВЕДЕНО ДОПОЛНИТЕЛЬНО К УРОВНЮ 2020 ГОДА



ВВЕДЕНО **440 МЛН КВ. М** ИЖС



ПОСТРОЕНО **3,2 МЛН** ДОМОВ



3,2 МЛН СЕМЕЙ УЛУЧШИЛИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ ЗА СЧЕТ ПЕРЕЕЗДА В ЧАСТНЫЕ ДОМА



100 МЛН КВ. М ИЖС СОЗДАНО БЛАГОДАРЯ ГОСПОДДЕРЖКЕ



700 ТЫС. СЕМЕЙ УЛУЧШИЛИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ БЛАГОДАРЯ ГОСПОДДЕРЖКЕ ИЖС



700 ТЫС. ГРАЖДАН ПОЛУЧИЛИ ИПОТЕКУ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИЖС



100 МЛН КВ. М ИЖС ВВЕДЕНО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

БЕНЕФИЦИАР

ГРАЖДАНЕ РФ,
которые желают улучшить
свои жилищные условия,
переехав в собственный дом

РИСКИ

Операционные:

- недостаток средств на строительство инфраструктуры
- повышение ключевой ставки ЦБ
- появление незавершенных ИЖС
- отсутствие региональных решений по определению муниципальных образований, где земельные участки предоставляются на безвозмездной основе

ВЫЗОВ

Согласно исследованию ДОМ.РФ и ВЦИОМ,
МЕЧТЫ РОССИЯН ОБ ИДЕАЛЬНОМ ЖИЛЬЕ ПРОТИВОПОЛОЖНЫ РЕАЛЬНОЙ СИТУАЦИИ:

из квартиры в индивидуальные дома хотят переехать более половины живущих в квартирах (59 %, или 23,2 млн семей)

• Собственными силами **ОБЕСПЕЧИТЬ ИЖС ИНФРАСТРУКТУРОЙ** для граждан **НЕВОЗМОЖНО**

• **ОТСУТСТВИЕ** у подавляющего числа населения **ДОХОДОВ**, позволяющих купить земельный участок и построить собственный дом

- ИЖС низколиквидны, слабо стандартизированы. Их качество не всегда гарантировано
- Инструменты финансирования строительства ИЖС дорогие. Ипотека для ИЖС не развита

КАК ДЕЙСТВУЕМ?

- **СОЗДАЕМ ИПОТЕЧНЫЕ ПРОДУКТЫ** для ИЖС с ГОСПОДДЕРЖКОЙ
- **ФОРМИРУЕМ ОБЩЕРОССИЙСКИЙ РЕЕСТР ТИПОВЫХ ПРОЕКТОВ ИЖС**
- **ВЫДЕЛЯЕМ ЗЕМЛИ** для ИЖС на БЕЗВОЗМЕЗДНОЙ ОСНОВЕ
- **УПРОЩАЕМ ПРОЦЕДУРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОФОРМЛЕНИЯ (ИЖС БЕЗ РАЗРЕШЕНИЙ, СОГЛАСОВАНИЙ И ЭКСПЕРТИЗ)**

Дополнительные инициативы (на выбор):

- Формируем цифровые карты земельных участков, на которых отображаем ограничения, зоны, подземные коммуникации и пр.
- Создаем региональных операторов ИЖС
- Разрабатываем стандарт строительства ИЖС для исполнителей работ. Формируем реестр квалифицированных исполнителей с финансовой ответственностью
- Разрабатываем типовые проектные решения по подключению ИЖС к инженерным сетям. Синхронизируем инвестиционные программы РСО. Устанавливаем «выровненный платеж за подключение»
- Создаем цифровую среду («суперсервис») строительства и приобретения ИЖС
- Включаем в программу «Стимул» объекты социальной инфраструктуры для ИЖС
- Прорабатываем строительство ИЖС через механизмы ЖСК
- Создаем правовые условия для оформления всех ранее построенных домов (принцип «живешь – оформи»)
- Снимаем существующие ограничения на новое строительство ИЖС там, где это объективно возможно

РЕСУРСЫ

Бюджетные расходы:

- Субсидирование ставок по ипотеке:
до 2024 года – **9,3 МЛРД РУБ.**,
до 2030 года – **35,8 МЛРД РУБ.**
- Субсидии на строительство инфраструктуры:
до 2024 года – **94,5 МЛРД РУБ.**,
до 2030 года – **567 МЛРД РУБ.**

ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ

- Опросы граждан
- Показатели регистрации ИЖС в субъектах РФ
- Отчетность региональных операторов ИЖС

