

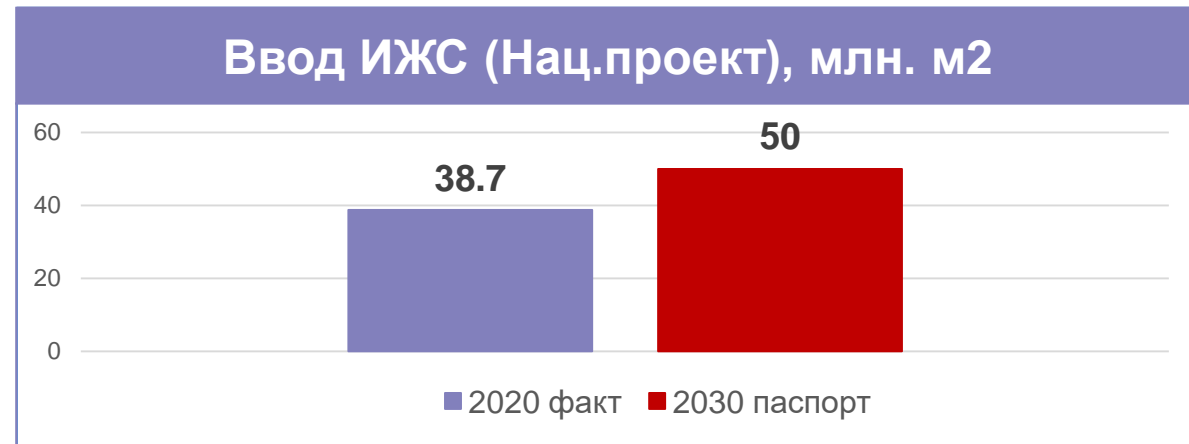
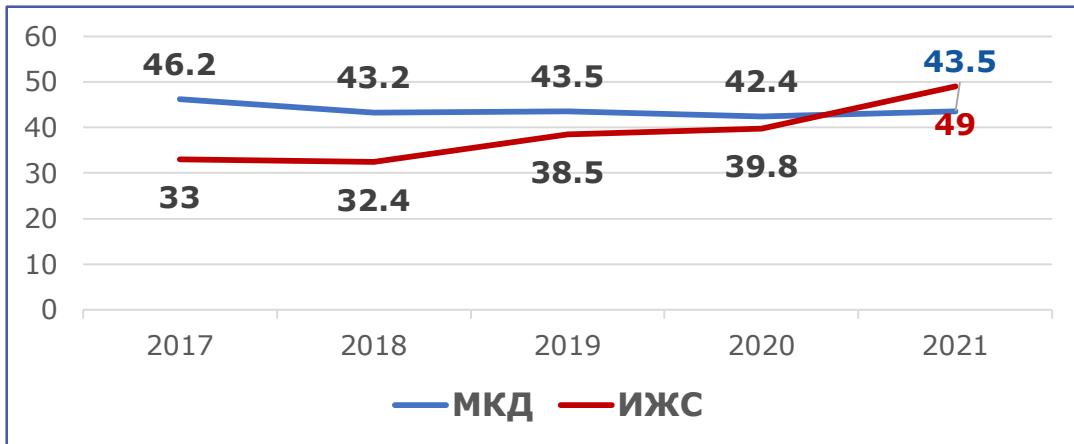
Механизмы финансирования проектов комплексной малоэтажной и индивидуальной жилой застройки



1 марта 2022

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Цифры и факты



- **С 2017 по 2022 год ввод ИЖС увеличился почти на 16 млн.м².**
- **В 2021 году ввод ИЖС вырос на 10 млн.м² по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.**

- Согласно паспорту Национального проекта к 2030 году необходимо увеличить ежегодный ввод ИЖС с 36 до 50 млн.м² (в 1,4 раза). Если учесть ежегодное сокращение эффекта от «дачной амнистии», то **фактический рост ввода ИЖС должен составить до 2 раз.**
- При определении территорий для развития ИЖС необходимо **синхронизироваться со стратегией пространственного развития Российской Федерации.**

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**)

ПРОБЛЕМЫ:

- **ОТСУТСТВИЕ БАНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**, которые имеют соответствующую град. подготовку для ИЖС.
- **ДОРОГОСТОЯЩЕЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** и подключение к ним.
- **ОТСУТСТВИЕ У ПОДАВЛЯЮЩЕГО ЧИСЛА НАСЕЛЕНИЯ ДОХОДОВ**, позволяющих построить собственный дом и обеспечить его соответствующей инфраструктурой.
- Кредитные организации предлагают ипотечные продукты для целей строительства ИЖС, но, как правило, **процесс и условия создания таких домов НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ТРЕБОВАНИЯМ БАНКА**: ИЖС низко-ликвидны, слабо стандартизированы, не обеспечены инфраструктурой

Ключевые факторы для развития строительства ИЖС

ЗЕМЛЯ

Упрощение процедур предоставления земельных участков для ИЖС на льготных условиях,
Разрешение строительства ИЖС на землях любых категорий (кроме ООПТ и сельхоз.угодий).
Градостроительная подготовка земельных участков по ИЖС.
Формирование банка земельных участков.

ИПОТЕКА

Разработка и внедрение ипотечных продуктов для ИЖС для всех категорий застройщиков, включая граждан, строящих «хоз.способом».
Для повышения ликвидности необходимо внедрять реестр типовых проектов ИЖС.

ИНФРАСТРУКТУРА

Обеспечение частных застройщиков подключением ко всем видам сетей.
Установление «выравненного платежа» за все виды сетей».
Развитие системы газоснабжения бытовых потребителей в РФ.
Социальная инфраструктура для кварталов ИЖС.

Проектное финансирование для комплексных проектов ИЖС

Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ

- Введено понятие **малоэтажного жилого комплекса**.
- **Механизм проектного финансирования** и институт **долевого строительства** распространен на сегмент ИЖС.
- Земельный участок и общее имущество переходит в **общую долевую собственность** после ввода в эксплуатацию.
- Установлена обязанность застройщика по установлению **гарантийного срока** не менее 5 лет.
- Счета эскроу раскрываются после завершения всего проекта и ввода в эксплуатацию всех ОКС (жилые и инфраструктура)

Ипотечное меню для ИЖС – предложение:

	1 – СПЕЦ.ЗАСТРОЙЩИК	2 – ГЕНПОДРЯДЧИК	3 – РЕГ.ОПЕРАТОР	4 – ГРАЖДАНИН
Заказчик строительства	Специализированный застройщик	Гражданин	Гражданин	Гражданин
Владелец земли	Специализированный застройщик	Гражданин	Гражданин (передана от Рег.оператора ИЖС)	Гражданин
Градостроительная подготовка территории	Специализированный застройщик (возможно с участием Рег.оператора ИЖС)	Фактическая, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ	Рег.оператор ИЖС	Фактическая, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ
Обеспечение транспортной инфраструктурой	Специализированный застройщик (возможно с участием Рег.оператора ИЖС)	Фактическое, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ	Рег.оператор ИЖС	Фактическое, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ
Подключение к инженерной инфраструктуре	Специализированный застройщик (возможно с участием Рег.оператора ИЖС)	Фактическое, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ	Рег.оператор ИЖС	Фактическое, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ
Проект дома и смета строительства	Выбор застройщика: - из библиотеки типовых проектов; - индивидуальные проекты; - домокомплекты высокой готовности	Выбор гражданина Приоритет: - из библиотеки типовых проектов; - домокомплект высокой готовности. Если индивидуальный проект, то оценивается банком с учетом стандартов ДОМ.РФ	Выбор гражданина - из библиотеки; - домокомплект; - индивидуальный проект. Установлены требования по архитектурному облику: генплан, вид фасада, цвет кровли, ограждение участка, ширина проездов и улиц	Выбор гражданина Приоритет: - из библиотеки типовых проектов; - домокомплект высокой готовности. Если индивидуальный проект, то оценивается банком с учетом стандартов ДОМ.РФ
Подрядчик	На выбор специализированного застройщика	Генподрядчик из реестра профессиональных участников	Собственными силами гражданина полностью или частично	Собственными силами гражданина полностью или частично
Строительный контроль	Специализированный застройщик	Дистанционный, через приложение	Рег.оператор ИЖС (в т.ч. с использованием приложения)	Дистанционный, через приложение
Особенности финансирования	Аналог 214-ФЗ: Эскроу счета + Проектное финансирование застройщика	Средства выплачиваются подрядчику после завершения работ (этапов работ)	Рег.оператор ИЖС (казенное учреждение) принимает на себя риски низкого качества строительства и незавершения строительства	До завершения строительства ИЖС – «потребительский кредит»; После завершения – рефинансирование на условиях ипотечного кредита

Доля в объеме ИЖК
(экспертная оценка)

10%

15%

25%

15%

Развитие сегмента ИЖС в Белгородской области

ОПЫТ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

БЫЛО



- Региональный оператор ИЖС
- Сформирован земельный банк
- Земля за 5–20 % от кадастра
- Льготные займы гражданам для строительства
- Централизованное подключение к сетям
- **Выравненный платеж за сети**

РАСХОДЫ на строительство всех сетей и дорог к участку

10 соток - **936,02** тыс.

ГРАЖДАНИН платит всего

154,2 тыс. рублей

СТАЛО



Точки межведомственного взаимодействия

Синхронизация
планов развития
территорий и
инвестиционных
программ РСО

Комплексное развитие
территорий ИЖС –
при координации
ОПЕРАТОРА ИЖС

Ориентация
инфраструктурных
облигаций на сети для
ИЖС

Ориентация
программы «Стимул»
на социальную
инфраструктуру для
ИЖС

*Вовлечение граждан
в качестве
со инвесторов:
взаимодействие
банков*

*Изменение
законодательства:
выделение земли,
оформление ИЖС,
проектное
финансирование,
полномочия регионов*

- 📍 123242, г. Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3
- 🌐 info@nostroy.ru
www.nostroy.ru
- ☎ раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ