

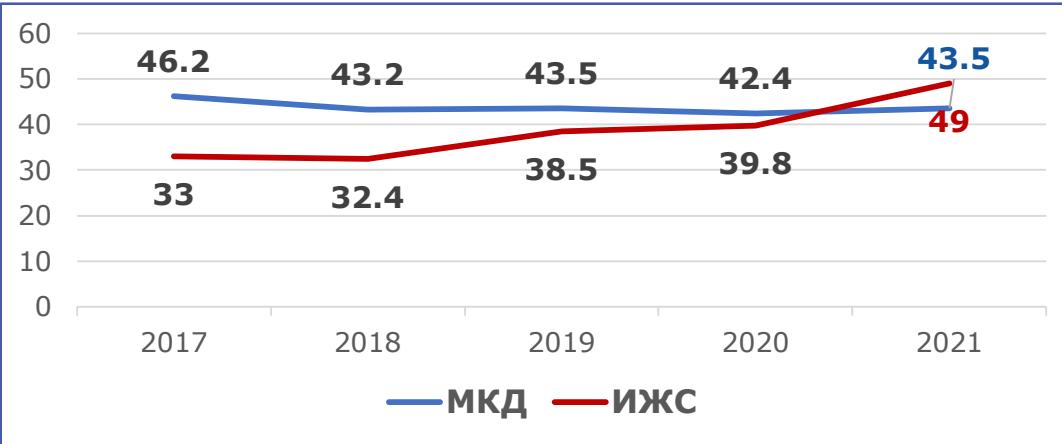


# Механизмы финансирования проектов комплексной малоэтажной и индивидуальной жилой застройки

1 марта 2022

**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

# Цифры и факты



- С 2017 по 2022 год ввод ИЖС увеличился почти на 16 млн.м<sup>2</sup>.
- В 2021 году ввод ИЖС вырос на 10 млн.м<sup>2</sup> по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

- Согласно паспорту Национального проекта к 2030 году необходимо увеличить ежегодный ввод ИЖС с 36 до 50 млн.м<sup>2</sup> (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 предоставление 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
<b>Заказчик строительства</b>	<b>Специализированный застройщик</b>	<b>Гражданин</b>	<b>Гражданин</b>	<b>Гражданин</b>
<b>Владелец земли</b>	Специализированный застройщик	Гражданин	Гражданин (передана от Рег.оператора ИЖС)	Гражданин
<b>Градостроительная подготовка территории</b>	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
<b>Обеспечение транспортной инфраструктурой</b>	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
<b>Подключение к инженерной инфраструктуре</b>	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
<b>Проект дома и смета строительства</b>	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
<b>Подрядчик</b>	На выбор специализированного застройщика	Генподрядчик из реестра профессиональных участников	Собственными силами гражданина полностью или частично	Собственными силами гражданина полностью или частично
<b>Строительный контроль</b>	Специализированный застройщик	Дистанционный, через приложение	Рег.оператор ИЖС (в т.ч. с использованием приложения)	Дистанционный, через приложение
<b>Особенности финансирования</b>	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



СТАЛО



- 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

# 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](mailto:info@nostroy.ru)  
[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)
- 📞 раб. тел.: + 7 (495) 987-31-50

