



# «Проблемы развития ИЖС»

Национальное  
объединение строителей

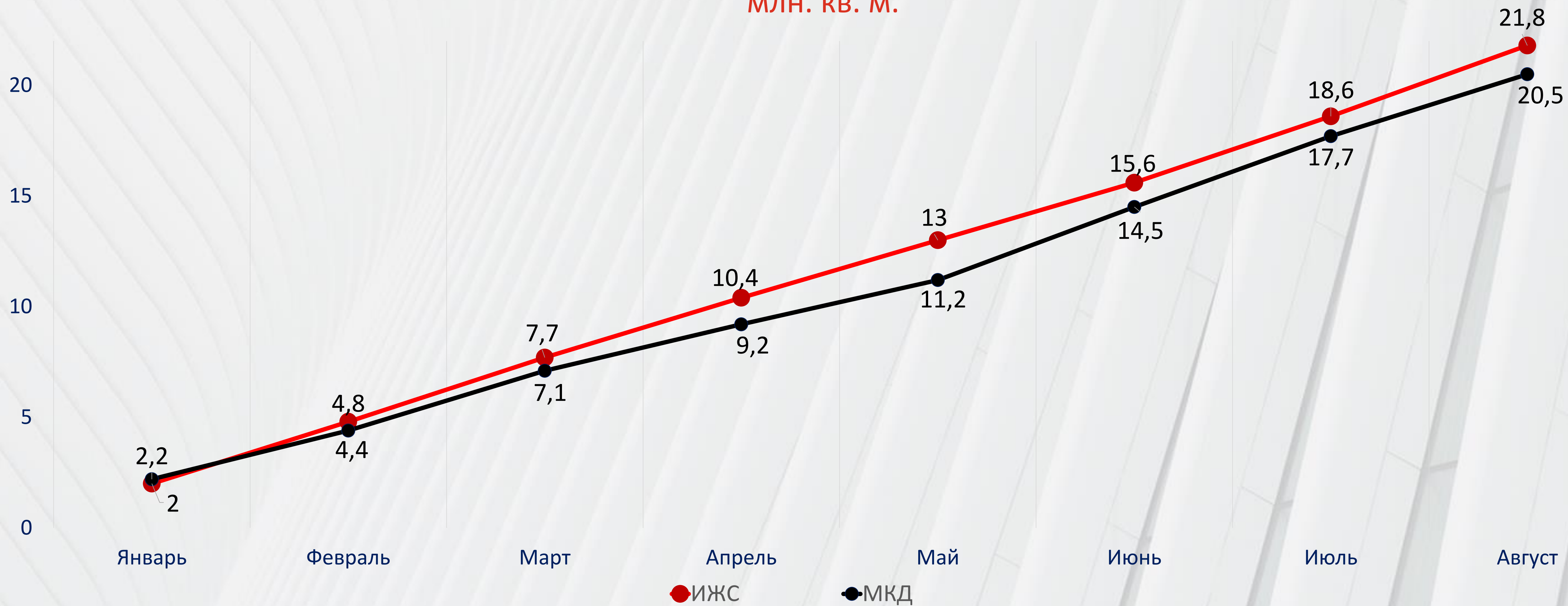
2019 г.



# Динамика ввода жилья в РФ



Динамика ввода жилья в Российской Федерации накопленным итогом за 2019г.,  
млн. кв. м.





# МКД vs ИЖС



Факторы	Квартира в МКД	ИЖС	Комментарии
<b>Инженерные сети</b>	Централизованные, обслуживают УК, техническое присоединение к инженерным сетям осуществляется застройщиком	Частные, собственное обслуживание, техническое присоединение к инженерным сетям осуществляется собственными силами	Живя в МКД не нужно самим заботиться о содержании и обслуживании дома
<b>Социальная инфраструктура</b>	Детские сады, школы, поликлиники, объекты соцкультбыта, спортивно-оздоровительные объекты расположены в легкой доступности, доступна общественно-деловая инфраструктура	Детские сады, школы, поликлиники расположены удаленно, нет объектов соцкультбыта, спортивно-оздоровительных объектов, общественно-деловая инфраструктура отсутствует	Особенно актуально для семей с детьми, так как развитие и здоровье ребенка напрямую зависит от качества образования, доступности и своевременности оказания медицинской помощи, возможностей посещения дополнительных кружков и секций
<b>Транспортная инфраструктура</b>	Доступны все схемы и направления движения общественного транспорта, можно обойтись без автомобиля, гаража	Доступны ограниченные схемы и направления движения общественного транспорта, либо вовсе недоступны, невозможно обойтись без автомобиля и гаража	Из-за удаленности от места работы и обучения жить в индивидуальном жилом доме сопряжено со значительными трудностями.
<b>Места общего пользования: парки, скверы, площади, детские площадки</b>	Легко доступны	Расположены далеко	В любое время живя в МКД, можно прогуляться, принять участие в праздниках, народных гуляниях, концертах и т.д.
<b>Ликвидность, доступность ипотечного кредитования</b>	Высокая	Низкая	Недостаточный уровень контроля за качеством и безопасностью объектов ИЖС, необеспеченность ИЖС инфраструктурными объектами обуславливает низкую ликвидность домов, построенных гражданами, что в свою очередь влечет за собой высокие ставки ипотечного кредитования
<b>Уровень пожарной безопасности и доступности оказания</b>	Высокая	Низкая	Пожарная бригада с трудом находит нужный адрес объекта, теряется много ценного времени на поиски

**66%**

**граждан, не имеющих сегодня своего жилья,  
в случае покупки предпочли бы сегмент ИЖС\***



## Факторы, препятствующие развитию ИЖС

Отсутствие системы территориального планирования в субъектах и муниципалитетах

Отсутствие механизмов в реализации проектов комплексного и устойчивого развития территорий

Несовершенство института государственно-частного и муниципально-частного партнерства

Перегруженность сложными правовыми конструкциями земельного и градостроительного законодательства

Непредсказуемость и частота изменения целевого назначения земельных участков органами местного самоуправления

Непредсказуемость и частота изменения планов застройки земельных участков органами местного самоуправления

Несоответствие выданных ТУ на старте проекта реальным мощностям при вводе объекта/ов в эксплуатацию

Отсутствие планов развития дорожной, инженерной и социально-культурной инфраструктуры

Отсутствие обеспечения районов муниципальными службами (полиция, пожарная и т.д.)



## Основные направления развития ИЖС

Комплексное освоение территории в целях ИЖС с использованием Стандарта ДОМ.РФ

Актуализация документов территориального планирования

Принятие региональных программ развития ИЖС

Централизованное обеспечение земельных участков инженерными сетями

Разработка типовых проектов ИЖС повторного применения

Применение готовых домокомплектов, произведенных фабричным способом

Независимый контроль за ходом строительства со стороны технических заказчиков или банков

Стандарты кредитования ИЖС, разработка доступного ипотечного продукта

Государственная поддержка отдельных категорий граждан

Программа  
развития  
ИЖС



## Дополнительные меры по развитию ИЖС

1. Дополнить Национальный проект «Жилье и городская среда» отдельной программой «Развитие индустриального домостроения и типового проектирования для индивидуального жилищного строительства».
2. Рассмотреть изменение показателей Национального проекта «Жилье и городская среда» на 2024 год, предусмотрев ввод МКД в размере 60 млн. кв. м и ввод ИЖС в размере 60 млн. кв. м.
3. Принять меры по развитию в регионах индустрии строительных материалов с радиусом логистического плеча не более 250 км.
4. Рассмотреть вопрос о распространении опыта «дальневосточного гектара» в других регионах Российской Федерации .



## Дополнительные меры по развитию ИЖС

5. Разработать механизмы стимулирования застройщиков, осуществляющих малоэтажное жилищное строительство индустриальным способом, в том числе путем применения механизмов ГЧП при строительстве инфраструктурных объектов, а также применения программы «Стимул».
6. Внести изменения в законодательство о градостроительной деятельности, предусматривающие обязательное членство организаций, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов, в саморегулируемых организациях, в случае если сумма по договору строительного подряда составляет более 3-х млн. рублей.
7. Отменить дачную амнистию после 1 марта 2021 года.





## Меры по увеличению платежеспособного спроса на ИЖС



- 1. Расширение государственной поддержки льготных категорий граждан при строительстве или приобретении индивидуальных жилых домов путем субсидирования ипотечных ставок, а также предоставление рассрочки уплаты покупной цены на срок от 5 до 10 лет.**
- 2. Создание специальных ипотечных продуктов при приобретении типовых домокомплектов фабричного производства.**
- 3. Применение механизма «ипотечных каникул», предусматривающих освобождение от каких-либо платежей в течение строительства, в отношении типовых проектов ИЖС.**



# Контакты



123242 Российская Федерация, Москва,  
ул. Малая Грузинская, д. 3



Тел./факс  
+7 (495) 987-31-50  
+7 (495) 987-31-49



E-mail:  
[info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru)



[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)