



**Использование потенциала  
ИЖС для выполнения  
национального проекта  
«Жильё и городская среда»**

**Докладчик**  
Президент Ассоциации  
«Национальное объединение строителей»  
Глушков Антон Николаевич  
**23 сентября 2021 года**

**НОСТРОИ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

# Цифры и факты



- **ИЖС имеет большой потенциал для развития сектора строительства и выполнения национальных целей.**
- При этом прямое статистическое наблюдение за темпами строительства ИЖС не ведется (учитываются только зарегистрированные ИЖС).
- Гос.поддержка и стимулирование строительства ИЖС практически не осуществляются (в сравнении с МКД).



- 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.**

# Вызовы и проблемы

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.
- **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 сегмента ИЖС

## 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 через Региональных операторов ИЖС.  
Установление «выравненного платежа» за все виды сетей».  
Развитие системы газоснабжения бытовых потребителей в РФ.  
Социальная инфраструктура для кварталов ИЖС.

# 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

**СТАЛО**



## Выровненный платеж. Опыт Белгородской области

Затраты на обеспечение всеми видами сетей на **1** типовой участок в **10** соток

**ВСЕГО: 936,02 тыс. рублей\***



145,79  
тыс. руб.

Сети электроснабжения

Россети

15 % от общей стоимости, полностью за счет сетевой компании

115,96  
тыс. руб.

Сети газоснабжения

Газпром

13 % от общей стоимости, полностью за счет сетевой компании

417,21  
тыс. руб.

Дорожное покрытие

Рег.бюджет

45 % от общей стоимости, полностью за счет федерального и областного бюджета

257,06  
тыс. руб.

Сети водоснабжения и водоотведения

27 % от общей стоимости, из них 60 % (154,2 тыс. руб.) за счет физ. лиц и 40% (102,86 тыс. руб.) АО «БИК»

Гражданин + Оператор ИЖС

**ГРАЖДАНИН: 154,2 тыс. рублей**

\* Стоимость строительства внеплощадочных сетей составляет 20%.

# План мероприятий – Что делаем:

№	МЕРОПРИЯТИЕ	РЕЗУЛЬТАТ	СРОК
1	<b>ЗЕМЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИЖС</b>	Во всех регионах сформирован Реестр «Земельный банк для ИЖС», в котором представлены сведения о территориях и участках, в отношении которых проведена градостроительная подготовка для ИЖС: 31.12.2021: начало формирования земельного банка; 31.05.2022: в банке 15 000 га (обеспечена застройка до 2024 г); 31.05.2022: земельный банк совмещен с цифровыми картами ЕЭКО по мере их готовности 31.12.2025: в банке 75 000 га (обеспечена застройка до 2030 г).	31 декабря 2025 г.
2	<b>ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИЖС</b>	31.12.2021 – Разработаны новые ипотечные продукты. Заключены первые договоры по каждому продукту. 31.12.2030 - 700 тыс. граждан получили ипотеку на строительство ИЖС. Не менее 10% ИЖС строится профессиональными застройщиками	31 декабря 2021 г.
3	<b>СОЗДАНИЕ НОВЫХ НОРМАТИВНЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ИЖС</b>	Принят Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и иные нормативные правовые акты» (в части правового регулирования строительства и эксплуатации объектов ИЖС, ипотеки под ИЖС, в т.ч. на землях различных категорий, легализации «гостевых домов»)	31 декабря 2021 г.
4	<b>ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИЖС:</b>	Созданы центры компетенций в субъектах РФ – региональные операторы ИЖС (в каждом субъекте ИЖС – сроки согласно Карте)	31 декабря 2023 г.
5		Создана библиотека типовых проектов ИЖС (лучшие реализованные практики, домокомплекты аккредитованных производителей), обеспечен открытый доступ: 31.12.2021 – не менее 20 проектов; 31.05.2022 – не менее 100 проектов.	31 мая 2022 г.
6		Создана библиотека типовых проектных решений по тех.присоединению ИЖС к инженерным сетям (не менее 20 решений на отчетную дату), обеспечен открытый доступ к проектам и сметам.	31 мая 2022 г.
7		Инвестиционные программы РСО синхронизированы, разработаны планы мероприятий по реконструкции и строительству сетей в субъектах РФ. Утверждена методика расчета выровненного платежа за подключение участка ко всем видам сетей.	31 декабря 2022 г.
8		Утверждены региональные дорожные карты по созданию объектов внутрипоселковой транспортной и социальной инфраструктуры в субъектах РФ	31 декабря 2022 г.
9		Создан реестр квалифицированных подрядчиков (ЮЛ, ИП) (не менее 10 000 организаций в 85 субъектах РФ на отчетную дату) и стандарт строительства ИЖС для подрядчиков	31 мая 2022 г.

# 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*

# 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%**

# Текущая работа Правительства по развитию сегмента ИЖС

- ✓ Банки развивают **ипотечные продукты для ИЖС** – так, кредитование граждан при комплексной застройке ИЖС или при строительстве профессиональным подрядчиком уже существует по сниженной ставке
- ✓ **Подключение ИЖС к инженерно-техническим сетям** осуществляется до стены дома
- ✓ Объявлен ряд конкурсов на лучший проект ИЖС

НОСТРОЙ после выбора проектов-победителей Российским союзом архитекторов с разработает проектную документацию, смету, получит на них положительное заключение экспертизы. И в последующем передаст в реестр лучших проектов Минстроя России.

## Ряд инициатив находятся на рассмотрении в Правительстве России:

- Государственная программа по развитию ИЖС
- Инициатива «Мой частный дом» в рамках проекта Стратегии «Агрессивное развитие инфраструктуры»
- Перечень законотворческих инициатив в рамках реализации механизма «Трансформация делового климата»

- **Улучшение жилищных условий граждан**
- **Увеличение налогооблагаемой базы по налогам на имущество и землю**
- **Развитие подрядных организаций и производителей строительных материалов в субъектах**
- **Развитие механизмов КУРТ и ГЧП**
- **Достижение показателей Нацпроекта «Жилье и городская среда»**

📍 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



**НОСТРОЙ**  
НАЦИОНАЛЬНОЕ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ