РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ВЫСШАЯ ШКОЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

Программа подготовки высшего уровня резерва управленческих кадров

ПРОЕКТНО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

ПО ТЕМЕ   
«НОВЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ   
«ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»

Слушатели Программы:

Владимир Бахарь - заместитель председателя Правительства - министр финансов Красноярского края

Александр Золотарев - заместитель председателя Правительства Ставропольского края

Ольга Юркова – директор Департамента Минкультуры России

Андрей Терешок – заместитель директора Департамента Минэнерго России

Элеонора Шевченко - заместитель председателя правительства Тульской области

Александр Карпушкин - Заместитель председателя Правительства Самарской области

Оксана Чебунина - заместитель Премьер - министра Правительства Республики Карелия по развитию инфраструктуры

Вадим Чеченко - Министр финансов Омской области

Алексей Бакирей – директор Департамента Минтранса России

Москва, 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ 4](#_Toc26980293)

[1. Обоснование темы Федерального проекта 4](#_Toc26980294)

[2. Цель, показатели и результат проекта 10](#_Toc26980295)

[3. Анализ текущего состояния ИЖС (анализ проблемного поля) 12](#_Toc26980296)

[4. Задачи и результаты проекта по каждой из задач 16](#_Toc26980297)

[4.1 Меры по увеличению площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства 16](#_Toc26980298)

[4.2 Планировка территории для целей комплексного развития ИЖС 18](#_Toc26980299)

[4.3 Предоставление земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства (при необходимости) 19](#_Toc26980300)

[4.4 Обеспечение земельных участков для индивидуального жилищного строительства инфраструктурой 20](#_Toc26980301)

[4.5 Меры по стимулированию строительства типовых индивидуальных жилых домов 21](#_Toc26980302)

[4.6 Разработка Стандартов ипотеки индивидуального жилищного строительства 22](#_Toc26980303)

[4.7 Государственная поддержка индивидуального   
жилищного строительства 25](#_Toc26980304)

[5. Описание механизмов реализации проекта 25](#_Toc26980305)

[6. Перечень мероприятий и сроки их реализации 29](#_Toc26980306)

[7. Финансовое обеспечение реализации проекта 38](#_Toc26980307)

[8. Участники проекта. 39](#_Toc26980308)

[9. Заинтересованные стороны проекта 39](#_Toc26980309)

[10. Риски проекта и меры реагирования 40](#_Toc26980310)

[ПРИЛОЖЕНИЕ 42](#_Toc26980311)

[1. Оценка влияния федерального проекта на цели и показатели Нацпроекта 42](#_Toc26980312)

[2. Описание модели функционирования результатов проекта 42](#_Toc26980313)

[3. Методика расчета показателей проекта 42](#_Toc26980314)

[4. Жизнеспособность проекта в регионах 42](#_Toc26980315)

[5. Методика расчета каскадируемых на субъект целевых показателей федерального проекта 43](#_Toc26980316)

[6. Анализ положений ключевых документов органов  
государственного управления Российской Федерации в части темы проекта 43](#_Toc26980317)

[7. Описание лучших российских практик решения проблем, на которые направлен проект, и оценка их применимости 44](#_Toc26980318)

[8. Описание лучших зарубежных практик финансового обеспечения реализации проектов и оценка их применимости 46](#_Toc26980319)

[9. Механизмы финансирования проекта за счет ГЧП и иных внебюджетных источников 53](#_Toc26980320)

[10. Механизмы информационного сопровождения проекта 53](#_Toc26980321)

[СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ 54](#_Toc26980322)

# **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

# **Обоснование темы Федерального проекта**

В 2018 году вклад строительства в динамику ВВП стал положительным (0,3 п.п.). На долю строительства в 2018 году приходилось 6,0% ВВП России (в I квартале 2019 г. значение показателя составило 3,3%, во II квартале — 4,9%). Объем строительных работ в I полугодии 2019 г. увеличился на 0,1% в годовом выражении. В структуре инвестиций в основной капитал в 2018 году на жилые здания и помещения приходилось 12,7% вложений (–1,6 п.п. по сравнению с 2017 годом), а на здания (кроме жилых) и сооружения, а также расходы на улучшение земель — 43,3% (–1,9 п.п).

Для строительного бизнеса характерна инерционность, позволяющая дольше сохранять положительную динамику во время кризиса, но препятствующая быстрому восстановлению в посткризисный̆ период. Несмотря на то, что российская экономика восстанавливается после рецессии, объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается незначительно. Так, например, в январе–сентябре 2019 г. прирост промышленного производства составил 2,7%, а строительства — 0,3%

Жилищное строительство включает в себя индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств для собственных нужд, и многоквартирные дома, возводимые строительными компаниями. По данным Росстата, за последние 5 лет доля индивидуального жилищного строительства находилась в диапазоне от 39,6% до 43,0% от общего объема вводимого жилья. В 2018 году на индивидуальные жилые дома приходилось 42,9% общей̆ вводимой̆ площади жилья в России, что на 1,3 п.п. больше, чем в 2017 году.

В 2018 году (после незначительного роста годом ранее) сократилась общая площадь вводимого жилья в секторе индивидуального жилищного строительства. В прошлом году индивидуальных жилых домов было построено 32,4 млн кв. м (–1,8% относительно уровня 2017 года и –10,5% от показателя 2014 года). Общий̆ метраж введенных объектов индивидуального жилищного строительства в 2018 году снизился на 1,7%.

При этом анализируя общий рынок жилья в 2019 году, можно отметить следующее. В январе–сентябре 2019 г. в секторе жилищного строительства наблюдалось оживление. Ввод общей̆ жилой площади увеличился на 6,9% в годовом выражении. Несмотря на рост, большинство строительных организаций по-прежнему консервативно оценивают перспективы отрасли. В I полугодии текущего года средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей̆ площади жилых помещений в домах, построенных юридическими лицами, выросла на 3,8% по сравнению с I полугодием 2018 года, что, в частности, связано с переходом к механизмам проектного финансирования и эскроу-счетам, а также с повышением НДС. Кроме того, негативная динамика реальных располагаемых доходов населения, демографические тенденции и ограниченная доступность ипотечного кредитования оказывают сдерживающее влияние на развитие сектора жилищного строительства.

В 2018 году и первой̆ половине 2019 года динамика ввода площади жилья демонстрировала неустойчивый̆ характер. Начиная с III квартала 2018 г. площадь введенных индивидуальных жилых домов снова стала сокращаться в годовом выражении, однако во II квартале 2019 г. динамика ввода была положительной̆ (увеличилась на 14,5%). В январе–сентябре 2019 г. ввод индивидуального жилья увеличился на 11,4%.

Средний размер вводимых индивидуальных жилых домов, в отличие от многоквартирных домов, растет три года подряд и в 2018 году достиг 139,1 кв. м, что является максимальным значением с 2000 года. Такая площадь жилья сравнима с домами, вводившимися в докризисные 2006–2007 годы. Индивидуальный̆ дом, находящийся на отдельном участке и в среднем превышающий̆ площадь квартиры в 2,7 раза, во многих случаях становится оптимальным решением для большой̆ семьи. ИЖС является хорошей̆ возможностью для улучшения жилищных условий не только для сельской̆ местности, но и для городов, в которых отсутствует дефицит земельных ресурсов. При должном развитии местной̆ инфраструктуры и транспортного сообщения с центром (в случае больших городов) индивидуальный̆ жилой̆ дом, как правило, является более комфортным местом проживания, чем квартира.

Доля индивидуального жилищного строительства зависит от ряда факторов, среди которых существенное значение имеют природно-климатические особенности регионов, состав населения (городское/сельское), уровень экономического развития и доступность необходимых для строительства ресурсов.

Часть объема ввода индивидуального жилищного строительства – это регистрация ранее построенных домов по упрощенной процедуре – «дачной амнистии»[[1]](#footnote-1). По оценкам экспертов в рамках «дачной амнистии» ежегодно в стране вводится около 7 млн кв. метров жилья индивидуальных жилых домов, построенных в предыдущие годы. Точные данные отсутствуют из-за несовершенства статистического учета строящихся домов[[2]](#footnote-2).

По данным за 2018 год, 40% от общего объема вводимого жилья в рамках индивидуального жилищного строительства сконцентрировано в 10 регионах: Московская область, Краснодарский край, Республика Башкортостан, Ростовская область, Республика Татарстан, Белгородская, Ленинградская, Свердловская, Воронежская и Самарская области. В расчете на душу населения в этих регионах строится в 2 раза больше объема ИЖС, чем в остальной России (0,34 кв. м на чел. по сравнению с 0,18 кв. м на чел. в других регионах). Более 0,5 кв. м на человека ежегодно строится в регионах Центрального федерального округа: Белгородской, Тамбовской, Липецкой, Ульяновской и Московской областях.

Таблица 1. Ввод ИЖС в России

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Регион** | **Ввод жилья** в 2018 г. | | | **Жилищный фонд** на 01.01.2019 | |
| **ИЖС**, млн кв. м | **Доля ИЖС**, % | **Ввод ИЖС на душу населения**, кв. м/чел. | **ИЖС**, млн кв. м | **Доля ИЖС**, % |
| Московская область | 3,7 | 41,9 | 0,49 | 63,8 | 25,7 |
| Краснодарский край | 1,6 | 36,0 | 0,28 | 85,9 | 57,7 |
| Респ. Башкортостан | 1,4 | 61,2 | 0,35 | 47,9 | 45,6 |
| Ростовская область | 1,2 | 52,9 | 0,29 | 51,5 | 48,4 |
| Республика Татарстан | 1,1 | 46,0 | 0,28 | 38,6 | 37,1 |
| Белгородская область | 1,0 | 85,0 | 0,67 | 29,5 | 60,7 |
| Ленинградская область | 0,9 | 32,6 | 0,47 | 14,1 | 26,3 |
| Свердловская область | 0,8 | 38,8 | 0,19 | 25,1 | 22,3 |
| Воронежская область | 0,8 | 47,0 | 0,34 | 29,3 | 41,8 |
| Самарская область | 0,8 | 43,2 | 0,24 | 21,4 | 25,0 |
| **Всего ТОП-10** | **13,3** | **44,8** | **0,35** | **407,1** | **37,6** |
| Остальные регионы | 19,1 | 41,6 | 0,18 | 842,4 | 31,2 |
| **Всего в России** | **32,4** | **42,9** | **0,22** | **1 249,5** | **33,1** |

*Источник: расчеты АО «ДОМ.РФ» по данным Росстата*

Территории для индивидуального жилищного строительства определяются документами территориального планирования (схемами территориального планирования и генеральными планами), в которых должны быть определены жилые зоны, а также правилами землепользования и застройки, в которых должны быть определены зоны малоэтажной застройки, в том числе застройки индивидуальными жилыми домами.

Данные социологического исследования, проведенного летом 2018 г. АО «ВЦИОМ» по заказу АО «ДОМ.РФ», свидетельствуют о том, что общий спрос населения на индивидуальное жилищное строительство в 5-летней перспективе составляет 3 млн домов (450 млн кв. м). При текущих объемах строительства этот спрос будет удовлетворен не менее чем за 19 лет.

Ежегодно осуществлять строительство индивидуальных жилых домов с привлечением средств ипотечного кредита хотели бы до 350 тыс. семей, в том числе:

240 тыс. семей – текущий уровень строительства за счет собственных средств;

50-60 тыс. семей – при условии запуска ипотеки для ИЖС;

50 тыс. семей – за счет право использовать меры государственной поддержки на ИЖС.

В настоящее время рынок индивидуального жилищного строительства характеризуют дефицит подготовленных для индивидуального жилищного строительства площадок, в том числе для комплексного освоения территорий индивидуальным жилищным строительством. Недостаточное развитие социальной и инженерной инфраструктур являются одними из факторов, препятствующих развитию индивидуального жилищного строительства и комплексному развитию территорий.

Отсутствуют эффективные механизмы кредитования индивидуального жилищного строительства и обеспечения земельными участками. Вариантами улучшения жилищных условий за счет индивидуального жилищного строительства (в том числе при поддержке государства) может воспользоваться незначительная часть семей.

В большинстве случаев индивидуальное жилищное строительство ведется гражданами самостоятельно. При этом, зачастую обеспечение участков инженерной и транспортной инфраструктурой осуществляется собственниками земельных участков также самостоятельно, что увеличивает риск нарушения строительных норм, а также увеличивает затраты граждан на обеспечение индивидуального жилого дома инфраструктурой при согласовании условий подключения (технологического подключения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. Кроме того, при самостоятельном обеспечении собственниками земельных участков инженерной и транспортной инфраструктурой имеется вероятность нарушения строительных норм, что в дальнейшем приводит к недостаточной ликвидности индивидуальных жилых домов.

У большинства граждан отсутствуют знания и навыки для эффективного индивидуального жилищного строительства. При этом процедура оформления земельных участков, подведения инженерной инфраструктуры и согласование его условий вызывает у граждан затруднение в ее понимании и осуществлении.

Одним из ключевых факторов, ограничивающих индивидуальное жилищное строительство, является отсутствие земельных участков, в том числе для целей комплексного развития территорий, обустроенных социальной, коммунальной и транспортной инфраструктурой.

Реализация мероприятий по строительству объектов инженерной и транспортной инфраструктуры за счёт бюджетных средств не оказывает должного эффекта. Не определены конкретные мероприятия, взаимоувязанные с инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций и источники финансирования. Данная ситуация напрямую связана с разрозненностью земельных участков, которые необходимо обеспечить инженерной и транспортной инфраструктурой, с увеличением сроков прохождения процедур согласования, отсутствием заинтересованности подрядчиков в качественном выполнении работ для осуществления строительства, а также необходимостью последующего содержания построенных инженерных объектов за счёт средств бюджета.

Указанные обстоятельства приводит к низкой ликвидности строящегося и построенного индивидуального жилья, тем самым снижая рост индивидуального жилищного строительства в регионе.

Основной проблемой развития индивидуального жилищного строительства является отсутствие реальных финансовых инструментов для строительства или приобретения жилого дома. Кредитные организации, предлагая ипотечные программы для строительства индивидуального жилого дома, охватывают ограниченный сегмент рынка – не более 1% общего объема ипотечного кредитования. При этом кредитование индивидуального жилищного строительства осуществляется под залог имеющегося у заемщика имущества.

Также основными причинами низкого уровня кредитования индивидуального жилищного строительства являются:

недостаточная ликвидность индивидуальных домов и земельных участков, на которых они расположены, как предметов залога по сравнению с квартирами в многоквартирных домах, из-за отсутствия стандартов строительства и обеспечения коммунальной инфраструктурой;

высокие риски оценки объекта залога: отсутствуют методы корректной оценки стоимости завершения строительства и отсутствия скрытых дефектов (за счет сложности определения аналогов и отсутствия механизма контроля качества строительства);

высокие издержки на контроль целевого использования средств при строительстве индивидуальных жилых домов;

высокие риски несоблюдения сроков строительства;

высокие риски несоблюдения технологий строительства, несоответствия проектной документации (при ее наличии) требованиям градостроительных документов из-за отсутствия внешнего контроля на этапе строительства и осуществления строительства силами неквалифицированных подрядчиков.

Учитывая изложенное, недостаточное проникновение ипотечного кредитования на рынок индивидуального жилищного строительства также является сдерживающим фактором развития указанной социально-экономической сферы.

# **Цель, показатели и результат проекта**

Цель проекта – улучшение жилищных условий 350 тыс. семей в год к 2024 году за счет стимулирования увеличения объемов индивидуального жилищного строительства

Задачи проекта:

1. Увеличению площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
2. Планировка территории для целей комплексного развития ИЖС;
3. Предоставление земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства (при необходимости);
4. Обеспечение земельных участков для индивидуального жилищного строительства инфраструктурой;
5. Стимулирование строительства типовых индивидуальных жилых домов;
6. Разработка Стандартов ипотеки индивидуального жилищного строительства;
7. Государственная поддержка индивидуального жилищного строительства;

Показатели проекта к 2024 году:

1. Увеличение объемов ИЖС, млн. кв. м. с 33 до 48;
2. Количество семей, улучшивших жилищные условия (на основании регистрации прав собственности на индивидуальный жилой дом), тыс. ед. c 240 до 350.

**Целевая модель проекта:**

Увеличение объемов индивидуального жилищного строительства планируется за счет сочетания мер, направленных на повышение его ликвидности (стандартизация развития территорий, индивидуального жилого дома, ипотеки) и стимулирования объемов строительства индустриальным методом через комплексное освоение земельных участков (вовлечение в оборот земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства, развитие финансовых механизмов с возможностью субсидирования создания инфраструктуры и льготирования производителей домокомплектов). При этом у граждан сохраняется возможность осуществлять строительство хозяйственным способом – самостоятельно или с привлечением подрядных организаций.

Стимулирование индивидуального жилищного строительства целесообразно осуществлять на территориях, где сформирован спрос населения на индивидуальные жилые дома, в первую очередь – в населенных пунктах с численностью населения более 50 тыс. чел. или на удалении до 30 км от их границ (для г. Москвы и г. Санкт-Петербурга – 50 км). Для определения таких территорий будут разработаны методические рекомендации по оценке прогнозного спроса населения на строительство индивидуальных жилых домов.

Основные мероприятия, которые необходимо осуществить для развития индивидуального жилищного строительства являются полномочиями субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, в связи с чем в каждом субъекте Российской Федерации должны быть разработаны региональные программы развития индивидуального жилищного строительства, включающие мероприятия, предусмотренные планом мероприятий данного проекта, и конкретные качественные показатели, характеризующие объемы ввода индивидуального жилищного строительства.

**Результаты проекта:**

1. Каталог типовых проектов ИЖС (формирование залоговой базы по ипотеке для банков).
2. Общедоступный реестр рекомендуемых производителей домокомплектов.
3. Новый банковский продукт «Ипотека для ИЖС».
4. Запуск проектного финансирования застройщиков.
5. Региональные программы развития ИЖС.
6. Актуализированные документы планирования и программы комплексного развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, синхронизированные по мероприятиям и срокам их реализации.
7. Пул подготовленных земельных участков
8. Методика оценки спроса населения на ИЖС
9. Применение Стандарта комплексного развития территорий при использовании бюджетного финансирования застройщиком.
10. Актуализированные нормативно-технические документы в соответствии со Стандартом комплексного развития территорий.
11. Инвестпрограммы ресурсоснабжающих организаций, обеспечивающие подведение инженерных коммуникаций.
12. Упрощенный порядок перевода земель под ИЖС.
13. Консолидация в МФЦ услуг в сфере ИЖС для застройщиков и населения
14. Механизм субсидирования части затрат на строительство дома в случае его ввода в эксплуатацию в течение двух лет для отдельных категорий граждан.

# **Анализ текущего состояния ИЖС (анализ проблемного поля)**

**Состояние индивидуальной застройки.**

В настоящее время еще не завершен переход всех муниципалитетов к применению комплексного подхода к формированию участков для освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, предполагающего рациональные и комфортные для проживания граждан планировочные решения размещения объектов капитального строительства и элементов уличной структуры в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, синхронизацию документов территориального планирования, градостроительного зонирования и инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций в целях обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой.

Индивидуальное жилищное строительство в большинстве случаев осуществляется силами самих граждан. При этом, зачастую обеспечение участков инженерной и транспортной инфраструктурой осуществляется собственниками земельных участков самостоятельно, что увеличивает риск нарушения строительных норм, а также увеличивает затраты граждан на обеспечение индивидуального жилого дома инфраструктурой при согласовании условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Реализация же мероприятий по строительству объектов инженерной инфраструктуры за счет бюджетных средств, как правило, недостаточно эффективна из-за отсутствия заинтересованности подрядчиков в качественном выполнении работ и необходимостью последующего содержания построенных объектов за счет бюджетных средств.

Это приводит к низкой ликвидности строящегося индивидуального жилья, увеличению сроков его продажи. Недостаточное выделение финансовых средств на строительство инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры на территориях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, не способствует стимулированию объемов данного вида строительства и, как результат, удовлетворению потребности населения в таком строительстве.

Президентом Российской Федерации дано поручение обеспечить при участии субъектов естественных монополий в сфере электро-, газо-, теплоснабжения синхронизации инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций с документами территориального планирования (пункт «в» пункта 1 перечня Поручений № Пр-1382 от 17 июля 2019 года).

Наличие программ обеспечения земельных участков, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство, инженерной, транспортной, социальной инфраструктурами, будет способствовать развитию данного вида жилищного строительства.

В 2019 году АО «ДОМ.РФ» завершена разработка методического документа «Стандарт комплексного развития территорий» (далее – Стандарт). Стандарт устанавливает параметры для трех моделей городской среды, в том числе для малоэтажной городской модели. Документ определяет, среди прочего, параметры плотности и этажности, процента озеленения, доли общественных функций в жилой застройке, а также доступности территории для общественного транспорта.

Для целей индивидуального жилищного строительства рекомендуется применение малоэтажной модели Стандарта – модель предполагает совмещение на одной территории различных типов малоэтажных зданий: индивидуальных и блокированных домов, многоквартирных домов высотой до 4 этажей. Смешанная застройка обеспечивает плавный переход от субурбии к застройки городского типа, а также между мало- и среднеэтажной моделями. Применение разных типов домов позволяет варьировать плотность застройки кварталов в рамках модели и расширять предложение на рынке малоэтажного жилья в различных ценовых сегментах. Застройка индивидуальными и блокированными домами дает возможность достичь высокого уровня жилищной обеспеченности по модели в целом (35–50 м2/чел.). Проживающие в них домохозяйства имеют собственные входы с улицы в дом и отдельные земельные участки.

**Отсутствие финансовых инструментов для строительства или приобретения жилого дома.**

Кредитные организации предлагают ипотечные программы для индивидуального жилищного строительства, но ими охвачен ограниченный сегмент рынка: не более 15 тыс. кредитов в год (1% общего объема выдачи ипотеки). Ставки по кредитам на ИЖС на 1-3 п.п. выше ставок по ипотечным кредитам под залог жилья в многоквартирных домах.

Ключевые причины:

* недостаточная ликвидность индивидуальных жилых домов и земельных участков, на которых они расположены, как предметов залога по сравнению с квартирами в многоквартирных домах;
* высокие риски занижения оценок объекта залога: сложности определения аналогов, отсутствие механизма контроля качества строительства (наличие скрытых дефектов);
* высокие издержки на контроль целевого использования средств при индивидуальном жилищном строительстве;
* высокие риски несоблюдения сроков строительства;
* высокие риски несоблюдения технологий строительства, несоответствия проектной документации (при ее наличии) требованиям градостроительных документов из-за отсутствия внешнего контроля на этапе строительства и осуществления строительства силами неквалифицированных подрядчиков. В результате, тарифы на страхование индивидуальных жилых домов от повреждения и гибели, в среднем, выше тарифов на страхование квартир.

Таким образом, неразвитость и недостаточное проникновение ипотечного кредитования на рынок индивидуального жилищного строительства является одним из сдерживающих факторов его более интенсивного развития.

**Действующие меры государственной поддержки.**

Государством реализуются различные механизмы поддержки и стимулирования индивидуального жилищного строительства. Например, отдельные категории граждан, в том числе инвалиды и многодетные семьи, имеют право на бесплатное предоставление земельного участка для жилищного строительства[[3]](#footnote-3). Молодые семьи (в возрасте до 35 лет) имеют право на предоставление субсидии на строительство жилья в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»[[4]](#footnote-4). Семьи с двумя и более детьми имеют право на получение ипотечного займа на льготных условиях, в том числе на строительство индивидуального жилого дома[[5]](#footnote-5). Региональными законами перечень таких категорий может быть расширен, в том числе предусмотрены дополнительные меры поддержки, такие как бесплатное (льготное) предоставление строительных материалов (древесина), льготное кредитование на цели строительства.

В соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 №119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» любой гражданин Российской Федерации может получить в безвозмездное пользование сроком на 5 лет земельный участок площадью до 1 га на территории Дальневосточного федерального округа, в том числе для индивидуального жилищного строительства. При использовании такого земельного участка по целевому назначению по истечении 5 лет может быть бесплатно оформлено право собственности.

В рамках отдельных федеральных программ по развитию сельских территорий, отдельные категории граждан, в том числе врачи, могут получить дополнительную поддержку для строительства индивидуальных жилых домов в рамках Федеральной программы «Земский доктор»[[6]](#footnote-6). Также Минпромторгом России реализуется программа субсидирования ставок по кредитам на приобретение деревянных домокомплектов [[7]](#footnote-7).

В целом, использование средств субсидий на индивидуальное жилищное строительство не является приоритетным направлением: в условиях отсутствия типовых ликвидных индивидуальных жилых домов большинством льготных программ предъявляются завышенные требования к индивидуальному жилищному строительству и контролю целевого расходования средств субсидии, либо такое направление использование средств не допускается (например, в рамках накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих).

# **Задачи и результаты проекта по каждой из задач**

# **Меры по увеличению площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства**

Для увеличения объемов индивидуального жилищного строительства необходимо увеличение площади земельных участков, предоставляемых в этих целях. Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации совместно с органами местного самоуправления необходимо оценить достаточность запланированных в документах территориального планирования (схемах территориального планирования, генеральных планах) функциональных зон жилой застройки для целей застройки их индивидуальными жилыми домами, и при необходимости внести изменения в документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки), определяющие территориальные зоны и устанавливающие градостроительные регламенты (в том числе предельные параметры объектов капитального строительства) для таких зон.

Определение в составе жилых зон застройки индивидуальными жилыми домам должно осуществляться преимущественно на территориях с развитой инфраструктурой и вблизи мест приложения труда, в границах застроенных территорий муниципальных образований. В ряде случаев для целей комплексного развития ИЖС наиболее подходят земли, расположенные вблизи городской застройки, в том числе находящиеся в федеральной собственности. Для вовлечения в оборот таких земельных участков, находящихся в федеральной собственности, которые могут быть предоставлены в целях индивидуального жилищного строительства, предлагаются изменения в Федеральный закон от 24.07.2008 года №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» в части продления срока, на который Российская Федерация передает субъектам Российской Федерации права по распоряжению земельными участками, предоставляемыми для целей индивидуального жилищного строительства не только семьям, имеющим двух и более детей, но и другим категориям граждан (с одного года до четырех лет).

Также не редки случаи, когда для целей индивидуального жилищного строительства необходимо вовлечение и использование земельных участков лесного фонда в тех случаях, когда территориальное развитие населенных пунктов возможно только за счет окружающего их лесного фонда. При этом расширение территорий населенных пунктов за счет земель лесного фонда должно быть обосновано посредством социально-демографического, экономического и других прогнозов развития. В случае необходимости перевода в целях формирования зон застройки индивидуальными жилыми домами в земли населенных пунктов земель иных категорий, органами местного самоуправления должны осуществляться мероприятия по внесению изменений в документы территориального планирования, изменяющие границы населенных пунктов. В целях оптимизации сроков рассмотрения уполномоченными федеральными органами исполнительной власти предлагаемых изменений в документы территориального планирования в тех случаях, когда в границы населенного пункта предлагается включить земли лесного фонда, предлагаются изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части сокращения срока согласования схемы территориального планирования или проекта генерального плана с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с трех месяцев до двух месяцев.

Региональные программы развития индивидуального жилищного строительства должны содержать конкретные мероприятия по формированию зон застройки индивидуальными жилыми домами, внесению соответствующих изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, направлению обращений в федеральные органы (организации), уполномоченные на осуществление действий, без которых формирование таких зон невозможно.

# **Планировка территории для целей комплексного развития ИЖС**

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Предельные параметры разрешенного строительства (в том числе минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений) определяются градостроительными регламентами, являющимися составной частью правил землепользования и застройки.

Определения градостроительных регламентов территориальных зон индивидуального жилищного строительства предлагается производить с учетом положений стандартов комплексного развития территорий, принятых на федеральном и региональном уровнях. Данные стандарты позволят достичь целостного визуального облика территории, а также повысить ликвидность индивидуального жилищного строительства и должны содержать параметры регулирования земельных участков, застройки, уличного фронта, архитектурных решений фасадов, видов разрешенного использования.

На основании стандартов предлагается изменения в нормативную базу посредством внесения изменений в нормативно-технические документы (своды правил, государственные стандарты), санитарно-эпидемиологические правила и нормы, а также посредством разработки методических рекомендаций по проектированию стандартного жилья. Данные мероприятия предусмотрены паспортом национального проекта «Жилье и городская среда».

Региональными программами развития индивидуального жилищного строительства должны быть предусмотрены мероприятия по разработке документации по планировке территории.

# **Предоставление земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства (при необходимости)**

Предоставление определенным земельным законодательством категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства будет осуществляться в соответствии с требованиями земельного законодательства, предусматривающего возможность такого предоставления без проведения торгов. Так, согласно статье 39.19 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, отдельным категориям граждан (в том числе многодетным семьям) в собственность бесплатно по основаниям, указанным в [подпунктах 6](consultantplus://offline/ref=05E4EF2E4EB157E7255339EC34260C78C503BBD295BDFBFD7BB8FD7F2C63464FB5D4B1E670A5054070725182D59A582FBE2E9105CCF4wFF) и [7 статьи 39.5](consultantplus://offline/ref=05E4EF2E4EB157E7255339EC34260C78C503BBD295BDFBFD7BB8FD7F2C63464FB5D4B1E670A4054070725182D59A582FBE2E9105CCF4wFF) Земельного Кодекса Российской Федерации, осуществляется однократно. Если иное не предусмотрено федеральными законами, порядок постановки граждан на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно по основаниям, указанным в [подпунктах 6](consultantplus://offline/ref=A25057387F30360D80CB2264611B35D31600C737DDFBB1637516A9EECDAE96EB8D57D5F4E4C65DE1CA575439E2E1BE9CF5CB481BA8S7w7F) и [7 статьи 39.5](consultantplus://offline/ref=A25057387F30360D80CB2264611B35D31600C737DDFBB1637516A9EECDAE96EB8D57D5F4E4C75DE1CA575439E2E1BE9CF5CB481BA8S7w7F) Земельного Кодекса Российской Федерации, порядок снятия граждан с данного учета, порядок предоставления гражданам земельных участков в собственность бесплатно, основания для отказа в данном предоставлении, предельные размеры земельных участков, предоставляемых этим гражданам, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Иным категориям граждан земельные участки под индивидуальное жилищное строительство будут предоставляться в соответствии с порядком, предусмотренным 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Застройщики, являющиеся юридическими лицами, имеют право получить земельный участок без проведения торгов, по основаниям, предусмотренным подпунктом 1 пункта 2 статьи 39.3, пунктами 5, 13.2 и 13.3. статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в том случае, если такие застройщики являются победителями аукционов, предусмотренных статьями 46.4 и 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Региональными программами развития индивидуального жилищного строительства должны быть предусмотрены мероприятия по принятию законов субъектов Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 39.19 Земельного кодекса Российской Федерации, по проведению аукционов, предусмотренных земельным и градостроительным законодательством, определены показатели эффективности реализации обозначенных мероприятий в форме количественных значений площадей земельных участков, формируемых для последующего предоставления в целях индивидуального жилищного строительства.

# **Обеспечение земельных участков для индивидуального жилищного строительства инфраструктурой**

Предоставляемые в целях индивидуального жилищного строительства земельные участки должны быть обеспечены необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

Для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой целесообразно осуществление строительства ресурсоснабжающими организациями в рамках инвестиционных программ в соответствии с пунктом «в» пункта 1 перечня Поручений Президента Российской Федерации № Пр-1382 от 17 июля 2019 года, предусматривающим обеспечение (при участии субъектов естественных монополий в сфере электро-, газо-, теплоснабжения) синхронизации инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций с документами территориального планирования, а также на основании договоров подключения (технологического присоединения), заключаемых застройщиком – юридическим лицом для обеспечения инженерной инфраструктурой всех земельных участков, расположенных в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Конкретные мероприятия по синхронизации также должны быть предусмотрены в региональных программах развития индивидуального жилищного строительства.

В случае осуществления строительства индивидуальных жилых домов застройщиком, являющимся юридическим лицом, обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой может быть осуществлено в соответствии с договорами подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающими мероприятия, обеспечивающие возможность такого подключения (технологического присоединения).

В случае недостаточности мероприятий инвестиционных программах и наличия в региональных программах поддержки индивидуального жилищного строительства мероприятий по финансированию строительства сетей инженерно-технического обеспечения, объектов дорожной инфраструктур за счет средств региональных бюджетов, будут предоставляться субсидии за счет средств федерального бюджета на компенсацию части расходов на создание сетей инженерной инфраструктуры и на устройство внутриквартальных инженерных систем для проектов комплексного освоения территорий индивидуального жилищного строительства. Критерии и условия предоставления такой поддержки, включая условия о количестве объектов индивидуального жилищного строительства, которые должны быть построены на земельном участке, на обеспечение инфраструктуры которого предоставляется субсидия, о наличии проекта планировки такой территории, будут утверждены Правительством Российской Федерации.

Предоставление субсидий на строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры для ИЖС должно учитывать необходимость опережающего финансирования мероприятий по подготовке площадок для комплексного освоения в целях ИЖС и регулироваться отдельными правилами предоставления и распределения субсидий.

Применение Стандарта комплексного развития территорий станет обязательным для всех комплексных проектов ИЖС, реализуемых с софинансированием за счет федерального бюджета.

# **Меры по стимулированию строительства типовых индивидуальных жилых домов**

Индивидуальное жилищное строительство должно осуществляться в соответствии с современными стандартами качества, определяющими требования к материалам и технологиям строительства. Соблюдение таких стандартов будет гарантировать безопасность построенного дома, что создаст условия для снижения затрат на проведение оценки домов для целей залога.

Согласно статье 45.1 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», правила благоустройства территории муниципального образования могут регулировать вопросы внешнего вида фасадов и ограждающих конструкций зданий, строений, сооружений. Наличие требований к внешнему виду фасадов индивидуальных жилых домов является мерой, направленной на повышение ликвидности индивидуальных жилых домов. Регулирование внешнего облика застройки может осуществляться посредством инструмента дизайн-кода, предусмотренного методическим документом «Стандарт комплексного развития территорий» (книга 4 «Стандарт формирования облика города», каталог 1 «Элементы и узлы открытых пространств»). В рамках дизайн-кода определяются требования к фасадным решения зданий, а также иные положения, относящиеся к регулированию благоустройства территории муниципального образования.

Дополнительно будет создан общедоступный каталог стандартных проектов ИЖС, в том числе с применением домокомплектов заводского изготовления, сформированный на основе открытых архитектурных конкурсов. В целях популяризации и масштабирования типовых проектов доступ к указанному каталогу для граждан и производителей домокомплектов будет предоставляться на безвозмездной основе.

Строительство с применением готовых домокомплектов, произведенных фабричным способом в соответствии со стандартами строительства, станет одним из приоритетных направлений развития индивидуального жилищного строительства. Такая технология строительства является прозрачной и обеспечивает высокое качество строительства (сборка домов осуществляется специализированными компаниями), что будет способствовать повышению ликвидности предметов залогов при осуществлении банковского кредитования.

В целях использования качественных домокомплектов будет сформирован общедоступный реестр рекомендуемых производителей.

# **Разработка Стандартов ипотеки индивидуального жилищного строительства**

Будут разработаны рекомендательные стандарты кредитования индивидуального жилищного строительства, применение которых позволит минимизировать риски для банков и сформировать рынок стандартных ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство. Такие стандарты будут включать требования к типовым проектам индивидуальных жилых домов повторного применения, которые могут выступать залогом, к заемщику и к процедурам выдачи и обслуживания кредита.

Стандарт, являющийся рекомендательным и действующий по принципу «мягкого права», будет разработан на базе Стандарта ипотечного кредитования, разработанного АО «ДОМ.РФ» и поддержанного Банком России с учетом следующих ключевых особенностей:

* параметры земельного участка соответствуют Стандарту комплексного развития территорий (требование, предъявляемое к застройщику - юридическому лицу);
* индивидуальный жилой дом соответствует требованиям к типовым проектам индивидуальных жилых домов повторного применения;
* залогом выступают земельный участок и строящийся дом (домокомплект);
* расчеты осуществляются с использованием механизмов, обеспечивающих защиту средств граждан, осуществляющих индивидуальное жилищное строительство с привлечением подрядных организаций.

Целью стандартизации рынка индивидуального жилищного строительства является повышение ликвидности предмета залога ипотеки, выданной под залог индивидуальных жилых домов.

Дома, построенные на территориях комплексного освоения ИЖС, отвечающие Стандартам будут обладать ликвидностью, сопоставимой с квартирами в многоквартирных домах. Это создаст предпосылки для выравнивания регулирования выдачи таких кредитов со стороны Банка России в части формирования резервов. В результате заемщикам будут предложены условия, сопоставимые с кредитами на приобретение квартир под залог прав требований по договорам долевого участия:

* цель кредитования физического лица - оплата строительства индивидуального жилого дома (в т.ч. с применением готовых домокомплектов) и приобретение земельного участка (в случае одновременного заключения договора купли-продажи земельного участка и договора строительного подряда);
* обеспечение кредита на период строительства - залог земельного участка, после окончания строительства – залог построенного и оформленного в собственность жилого дома и земельного участка;
* перечисление кредитных средств вместе с собственным взносом заемщика осуществляется кредитором на специальный счет с использованием аккредитивов или иных инструментов, обеспечивающих целевое использование средств застройщиком и защиту средств граждан;
* застройщик получает доступ к средствам только при выполнении определенных условий - регистрации залога земельного участка в пользу кредитора (до 50% всей суммы договора) и после окончания строительства (оставшаяся часть средств по договору).

Внедрение указанных выше Стандартов будет способствовать развитию ипотечного кредитования физических лиц на цели индивидуального жилищного строительства на рыночных условиях, сопоставимых с условиями кредитования на цели строительства квартир. Снижение процентной ставки по кредитованию индивидуального жилищного строительства станет возможным благодаря минимизации кредитного риска.

Дополнительно, субъекты Российской Федерации могут реализовать меры по повышению доступности ипотечных кредитов для отдельных категорий граждан с использованием действующих механизмов субсидирования.

Кроме этого, будут внесены изменения в законодательные акты и акты Правительства Российской Федерации для распространения положения законодательства о долевом строительстве на индивидуальное жилищное строительство, предусматривающее, в том числе, закрепление обязанности применения счетов эскроу и механизма проектного финансирования при реализации комплексного ИЖС индустриальным способом.

Данный механизм предполагает банковское сопровождение проектов в части контроля за расходованием средств, а также перечисление кредитных средств ипотечных заемщиков вместе с собственным взносом заемщика кредитором на специальный счет с использованием аккредитивов или иных инструментов, обеспечивающих целевое использование средств. Застройщик сможет получать доступ к части средств только при выполнении определенных банком условий и после окончания строительства (оставшаяся часть средств по договору).

Для реализации комплексного индивидуального жилищного строительства индустриальным способом с привлечением средств федерального бюджета механизм проектного финансирования станет обязательным.

В рамках реализации указанных мер предполагается распространить законодательные нормы и положения Федерального закона от 30.12.2004   
№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на индивидуальное жилищное строительство, что подразумевает изменение регулирования вопросов относительно общего имущества поселков ИЖС и возможность заключения единого договора, аналогичного договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов, о передаче в собственность «дольщику» земельного участка с построенным индивидуальным жилым домом по акту приема-передачи. Это позволит распространить на индивидуальное жилищное строительство имеющиеся программы субсидирования и предоставления льготных условий ипотечных кредитов для отдельных категорий граждан, применяемые для реализации многоквартирных домов.

# **Государственная поддержка индивидуального жилищного строительства**

Анализ возможных направлений расходования средств субсидий, предоставляемых различным категориям граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации для обеспечения их жилыми помещениями, показывает, что не во всех случаях такого предоставления предусматривается нормативная возможность направления средств субсидии на строительство индивидуальных жилых домов. В связи с этим, будут пересмотрены установленные нормативными актами Российской Федерации возможные направления использования субсидий, предоставляемых гражданам на приобретение жилья, с целью обеспечения возможности направления средств такой государственной поддержки как на строительство или приобретение квартир, так и на индивидуальное жилищное строительство.

# **Описание механизмов реализации проекта**

Таблица 2. Организационная схема реализации ФП ИЖС

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | **Этап строительства** | **Ответственные** |
| 1 | Разработка градостроительной документации | Регион / Муниципалитет |
| 2 | Предоставление участка   * для комплексного освоения – на спец. аукционах (запрет на изменение ВРИ). | Регион/ Муниципалитет |
| 3 | Проектирование, бизнес-планирование | Застройщик |
| 4 | Соглашение «Регион – Минстрой – Банк» | Минстрой, муниципалитеты |
| 5 | Проектное финансирование, ипотека | Банки |
| 6 | Строительство:   * cубсидирование инфраструктуры (Минстрой); * cубсидии на дерев. домокомплекты (Минпромторг). | Застройщик |

Механизм реализации проекта по обеспечению доступности ипотеки под ИЖС:

1 продукт - ипотека на приобретение готового жилья.

Здесь необходима минимизация рисков банка за счет стандартизации рынка ИЖС.

Заем предоставляется на приобретение готового, стандартного по техническим и эксплуатационным характеристикам, т.е. ликвидного жилья у девелопера (в залог сразу оформляется дом).

2 продукт - Ипотека на строительство дома.

Заем по сниженной ставке предоставляется на строительство отдельно стоящего дома с инженерными коммуникациями с общей площадью жилого помещения не более 150 кв. м.

Основных вариантов два:

1. Этапное финансирование. Использовать немецкий опыт этапного финансирования стройки – первый транш дается заемщику под залог участка, кредитор контролирует ход работ, финансирует следующий этап и так далее, залоговая масса увеличивается поэтапно (участок-участок плюс недострой - участок плюс дом).

2. Заем дается на строительство быстровозводимого жилья с привлечением аккредитованного в программе застройщика и использованием сервиса безопасных расчетов (эскроу-счета) - аналог программы «Свой дом под ключ», действующей в Подмосковье и Липецкой области.

В этом случае заем дается под залог имеющегося у заемщика участка. Пока строится дом, деньги остаются у банка, когда строительство завершается, производится расчет и переоформляется залог на дом.

Обеспечение доступности продуктов:

Первый шаг: ковровое снижение процентных ставок.

1. На период строительства дома:

Решение – предложить Банку России пересмотреть в сторону снижения размер формируемых резервов банков для целей ипотечного кредитования под ИЖС, это позволит снизить кредитную ставку для заемщиков на период строительства.

2. На весь срок действия кредита (до уровня процентных ставок по обычной ипотеке):

Решение – минимизация рисков банков за счет стандартизации рынка ИЖС.

Результат: процентные ставки по ипотеке на ИЖС на уровне справедливой рыночной ставки по ипотеке на жилье в МКД.

Второй шаг: Дифференцированное снижение ставок и размера первоначального взноса, что позволит повысить доступность ипотеки на ИЖС для выделенных категорий граждан.

Здесь следующие основные направления:

1. Решение проблемы высокого первоначального взноса.

Для этого необходима минимизация рисков банка с помощью государственных гарантий в виде государственного страхования ответственности заемщика (предварительно, по данным исследований, для снижения размера первоначального взноса до уровня 10% и менее банкам необходимо страховое покрытие в размере не менее 20% от общего объема кредита).

Запасные варианты: поддержка малообеспеченных категорий в вопросе формирования первоначального взноса (например, аналог немецкой ипотечно-накопительной модели, за пример можно взять опыт Башкирии с открытием стройсберкасс и разработать аналогичный продукт для расширения возможностей семей с низким доходом); другой вариант - пойти по пути поддержки выделенных категорий граждан жилищными сертификатами (аналог маткапитала). Минус первого варианта – отсроченный эффект, минус второго варианта – большой объем бюджетных расходов одномоментно.

2. Субсидирование процентных ставок за счет бюджета до определенного уровня на весь срок действия кредита.

Как минимум, государство может субсидировать разницу между справедливой рыночной ставкой и ключевой ставкой Банка России (такой механизм запускали в 2015 году для ипотеки на жилье в МКД), т.е. 2%. В результате заемщик платит кредит по ставке на уровне ключевой. Условие неповышения ставки для заемщика на весь период действия кредита, т.е. инфляционные риски государство в этом случае берет на себя.

Для заемщиков, у которых есть достаточный первоначальный взнос (и их кредиторам не понадобились госгарантии в виде страхования ответственности заемщика), ставка по ипотеке может быть снижена дополнительно.

Важно: адресная господдержка должна осуществляться только дифференцированно - в отношении льготных и приоритетных категорий (например, категории заемщиков: работники организаций бюджетной сферы; граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий; молодые семьи, в которых возраст супругов не превышает 35 лет; семьи, в которых есть как минимум один ребенок).

Третий шаг. Дальнейшая работа по снижению рисков, в том числе рисков государства, инвестирующего в развитие ипотечного рынка.

Цель – обеспечить платежеспособность заемщиков.

Инструменты:

- ограничить возможность привлекать потребительские кредиты на внесение первоначального взноса (соответствующая инициатива уже заявлена Центробанком);

- осуществлять расчет (и перерасчет) платежеспособности для участвующих в госпрограммах заемщиков (размер ежемесячного платежа должен позволять заемщику оставаться платежеспособным (применять расчет платежеспособности по методике, как пример, методика АИЖК, либо ограничение размера ежемесячного платежа на уровне 30-40% от доходов заемщика);

- распространить на ипотеку на ИЖС действие программ по реструктуризации ипотечного кредита в случае возникновения временных сложностей с его гашением (возможность увеличения срока кредита с целью снижения размера ежемесячного платежа.

# **Перечень мероприятий и сроки их реализации**

**Перечень основных мероприятий, а также сведения об основных планируемых мерах правового регулирования в сфере реализации государственной программы развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Меры по увеличению площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства** | | | | | | |
|  | **Мероприятие/наименование правового акта** | | **Исполнитель** | | **Сроки исполнения** | | **Примечание** |
| 1 | Обеспечение внесения изменений в документы территориального планирования в целях включения земельных участков для индивидуального жилищного строительства в границы населенных пунктов | | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020 год | |  |
| 2 | Обеспечение формирования органами местного самоуправления в правилах землепользования и застройки муниципального образования зон застройки индивидуальными жилыми домами | | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020 год | |  |
| 3 | Обеспечение утверждения органами местного самоуправления градостроительных регламентов для зон застройки индивидуальными жилыми домами | | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020 год | |  |
| 4 | Обеспечение информирования граждан о расположении зон застройки индивидуальными жилыми домами, о наличии свободных участков для индивидуального жилищного строительства | | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | Раз в полугодие | |  |
| 5 | Направление в АО «ДОМ.РФ» перечней земельных участков, находящихся в федеральной собственности и необходимых для формирования зон застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе земельных участков, включенных в границы населенных пунктов и ранее входящих в состав земель лесного фонда | | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020-2021 годы | |  |
| 6 | Внесение изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» от 24.07.2008 года № 161-ФЗ в части продления периода (с одного года до 4 лет), на который предоставляются земельные участки под индивидуальное жилищное строительство | | Минстрой России | | 1 квартал 2020 года | | Срок внесения в Правительство Российской Федерации |
| 7 | Внесение изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части сокращения срока согласования изменений в генеральные планы в части установления границ населенных пунктов | | Минэкономразвития России | | 1 квартал 2020 года | | Срок внесения в Правительство Российской Федерации |
| 8 | Мониторинг отказов в согласовании внесения изменений в генеральные планы в части установления границ населенных пунктов с представлением докладов в Правительство Российской Федерации. В случае необходимости внесение изменений в ключевые показатели эффективности. | | Минэкономразвития России | | Ежегодно | |  |
| 9 | Разработка методических рекомендаций по оценке прогнозного спроса населения на строительство индивидуальных жилых домов | | АО «ДОМ.РФ» | | 1 квартал 2020 года | |  |
|  | **Планировка территории для целей комплексного развития ИЖС** | | | | | | |
| 10 | Обеспечение внесения изменений в нормативно-технические документы (своды правил, государственные стандарты) на основе методического документа «Стандарт комплексного развития территорий» | Минстрой России  Росстандарт | | 2021 год | | Сроки принятия изменений | |
| 11 | Обеспечение внесения изменений в санитарно-эпидемиологические правила и нормы на основе методического документа «Стандарт комплексного развития территорий» | Роспотребнадзор | | 2021 год | | Сроки принятия изменений | |
| 12 | Обеспечение внесения изменений в постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении [перечня](consultantplus://offline/ref=D3D03DC4005D32D1325DCEF00370E6CFB713C2800BFDBA616DD0D9A2CBCCB460743C167891D0C77DD2F872CC16BF45546621F752952C3BC9TCsFH) национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=D3D03DC4005D32D1325DCEF00370E6CFB417C2820FF4BA616DD0D9A2CBCCB460663C4E7490D5D97CD9ED249D53TEs3H) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 26.12.2014 № 1521, относящие к числу обязательных отдельные положения нормативно-технические документов (сводов правил, государственных стандартов), учитывающие методический документ «Стандарт комплексного развития территорий» | Минстрой России | | 2021 год | | Срок внесения в Правительство Российской Федерации | |
| 13 | Обеспечение принятия проектов планировки территории для зон индивидуальной жилой застройки в соответствии с требованиями пп.2 п. 3 ст.41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением случаев, когда подготовка проектов планировки территорий осуществляется победителем аукционов в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации) | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020-2021 годы | |  | |
| 14 | Обеспечение проведения мероприятий по благоустройству в зонах индивидуальной жилой застройки (за исключением случаев осуществления таких мероприятий победителем аукционов в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации) | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020-2021 годы | |  | |
|  | **Предоставление земельных участков для целей индивидуального жилищного строительства (при необходимости)** | | | | | | |
| 15 | Обеспечение принятия законов субъектов Российской Федерации, предусмотренных статьей 39.19 Земельного кодекса Российской Федерации | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020 год | | Сроки принятия законов субъектов Российской Федерации | |
| 16 | Обеспечение принятия федерального закона, предусмотренного статьей 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, регламентирующего проведение земельных аукционов в электронной форме | Минэкономразвития России | | 2020 год | | Срок внесения в Правительство Российской Федерации | |
| 17 | Обеспечение проведения аукционов, предусмотренных земельным и градостроительным законодательством, целью которых является предоставление участков для индивидуального жилищного строительства | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020-2021 годы | |  | |
|  | **Обеспечение земельных участков для индивидуального жилищного строительства инфраструктурой** | | | | | | |
| 18 | Обеспечение осуществления конкретных мероприятий по синхронизации инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций с документами территориального планирования | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2021 год | |  | |
| 19 | Формирование заявки о потребности в бюджетных средствах на софинасирование строительства инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры за счет средств федерального бюджета | Минстрой России | | 2019 - 2020 годы | |  | |
| 20 | Принятие постановления Правительства Российской Федерации о правилах предоставления субсидий из Федерального бюджета | Минстрой России | | 2020 год | | Срок внесения в Правительство Российской Федерации | |
| 21 | Представление докладов во исполнение перечня поручений Президента Российской Федерации от 17.07.19г. Пр-1382 (пп. «в» п.1), содержащих информации о конкретных зонах индивидуального жилищного строительства, в отношении которых в инвестпрограммах субъектов естественных монополий предусмотрены мероприятия по обеспечению инженерной инфраструктурой и сроках их выполнения | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | Раз в полугодие | |  | |
| 22 | Внесение изменений в законодательные акты и акты Правительства Российской Федерации для обеспечения возможности сбора данных о выданных земельных участках, уведомлениях о начале строительства и разрешениях на ввод объектов ИЖС в эксплуатацию в Единой информационной системе жилищного строительства | Минстрой России | | 1 квартал 2021 года | | Срок внесения в Правительство Российской Федерации | |
| 23 | Обеспечение информирования граждан о реализации мероприятия по разработке проектов компактной жилищной застройки в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020 год | |  | |
|  | **Стандартизация строительства и кредитования индивидуальных жилых домов** | | | | | | |
| 24 | Обеспечение принятия органами местного самоуправления правил благоустройства (внесения в них изменений), учитывающих положения методического документа «Стандарт комплексного развития территорий» | Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации | | 2020 год | |  | |
| 25 | Формирование реестра рекомендуемых производителей домокомплектов на едином интернет - ресурсе | Минпромторг России | | 2020-2023 годы | |  | |
| 26 | Разработка рекомендательных Стандартов кредитования индивидуального жилищного строительства | АО «ДОМ.РФ» | | 2020 год | |  | |
| 27 | Разработка механизма, обеспечивающего защиту средств граждан, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов с привлечением подрядных организаций. | Минфин России, Минстрой России, АО «ДОМ.РФ» | | 2020 год | |  | |
| 28 | Внесение изменений в законодательные акты и акты Правительства Российской Федерации для распространения положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на индивидуальное жилищное строительство, в том числе, закрепление обязанности применения счетов эскроу и механизма проектного финансирования при реализации комплексного ИЖС индустриальным способом. | Минстрой России | | 1 квартал 2021 года | | Срок внесения в Правительство Российской Федерации | |
|  |  |  | |  | |  | |
| 29 | Формирование в публичном доступе на едином интернет – ресурсе каталога стандартных проектов индивидуального жилищного строительства | Минстрой России | | 2020-2022 годы | |  | |
| 30 | Рассмотрение возможности внесения изменений в нормативные акты Банка России, в том числе в Положение Банка России от 28.06.2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудной и приравненной к ней задолженности», в части применения ставок резерва по портфелям обеспеченных ипотечных ссуд, выданных на цели индивидуального жилищного строительства физическим лицам, до момента оформления достроенного дома в залог при условии оформления в залог земельного участка, а также распространения подхода к оценке резервов по ссудам, выданным юридическим лицам (застройщикам), реализующим проекты комплексного ИЖС, исходя из уровня кредитоспособности, определенного в соответствии с критериями для кредитования заемщиков – застройщиков, использующих счета эскроу. | Минфин России  Банк России | | 2021 год | |  | |
| 31 | Внесение изменений в законодательство Российской Федерации в целях распространения расширенных гарантий АСВ по счетам, используемым для строительства ИЖС | Минфин России | | 2020 год | | Срок внесения в Правительство Российской Федерации | |
| **Государственная поддержка индивидуального жилищного строительства** | | | | | | | |
| 32 | Подготовка изменений в нормативные акты Российской Федерации, определяющие порядок предоставления субсидий в форме жилищных сертификатов, предоставление которых осуществляется в рамках Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», в части установления возможности их использования на приобретение (строительство) индивидуального жилого дома | Минстрой России | | 2020 год | | Срок внесения в Правительство Российской Федерации | |
| 33 | Проанализировать целесообразность внесения изменений в нормативно-правовые акты Российской Федерации в части внедрения механизмов, направленных на вовлечение производителей домокомплектов в процедуры реализации права гражданина Российской Федерации по заготовке древесины для целей жилищного строительства и при необходимости представить соответствующие предложения по изменению нормативных актов | Минсельхоз России | | 2020 год | |  | |

# **Финансовое обеспечение реализации проекта**

млн руб.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник финансирования** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2020-2024** |
| **Федеральный бюджет** | **14 680** | **29 674** | **69 161** | **50 677** | **43 850** | **208 042** |
| Создание каталога типовых проектов ИЖС | 50 | 50 |  |  |  | 100 |
| Субсидирование части процентой ставки по ипотеке |  | 1000 | 2000 | 2500 | 3000 | 8 500 |
| Финансирование строительства инфраструктуры | 14 630 | 25 596 | 62 710 | 38 238 | 26 600 | 167 773 |
| Субсидирование части затрат на строительства ИЖД для отдельных категорий граждан |  | 3 028 | 4 451 | 9 939 | 14 250 | 31 669 |
|  | | | | | | |
| **Региональный бюджет** | **2770** | **3 507** | **3 535** | **2 536** | **2 150** | **14 497** |
| Финансирование строительства инфраструктуры | 770 | 1 347 | 3 301 | 2 013 | 1 400 | 8 830 |
| Субсидирование части затрат на строительства ИЖД для отдельных категорий граждан |  | 159 | 234 | 523 | 750 | 1 667 |
| Разработка документов территориального планирования | 2000 | 2 000 |  |  |  | 4 000 |
|  | | | | | | |
| **ИТОГО БЮДЖЕТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ** | **17 450** | **33 181** | **72 696** | **53 213** | **46 000** | **222 539** |
|  | | | | | | |
| **Инвестпрограммы РСО** | **4 050** | **7 799** | **14 670** | **11 250** | **11 250** | **37 769** |

# **Участники проекта.**

Основными участниками проекта являются:

- Минстрой России;

- Минэкономразвития России;

- Минпромторг России

- Росстандарт;

- АО «ДОМ.РФ»;

- органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

- органы местного самоуправления

# **Заинтересованные стороны проекта**

1. Администрации муниципальных образований. Малоэтажное строительство и формирование пригородов дает местным жителям рабочие места, тем самым улучшая социальную и экономическую обстановку. После ввода в эксплуатацию дома местные бюджеты будут получать не только налог на землю, но и налог на имущество физических лиц. Чем больше людей живет в муниципальном образовании, тем больше там возникает торговых точек и объектов соцкультбыта. Активно развивающийся муниципалитет может рассчитывать на большую поддержку района и области.
2. Строители. В малоэтажном строительстве работает не много профессиональных компаний. Специфика отрасли такова, что объемы работ обычно невелики, но трудоемки, поэтому не следует ожидать появления в отрасли крупных строительных организаций – часто это вредит как качеству, так и экономике проектов. Новые строительные компании смогут найти свою нишу.
3. Поставщики строительных материалов. Строительство частных домов является очень емким и самоподдерживающимся рынком: увидел у соседа – захотел себе. Плюс постоянная необходимость поддерживать частный дом в надлежащим состоянии также способствует увеличению оборота строительных материалов.
4. Владельцы земельных участков. Владельцы земельных участков уже понесли расходы на покупку, землеустройство и ежегодно платят налог поставке для земель населенных пунктов. Они являются наиболее заинтересованной стороной, но, часто не обладают финансовыми ресурсами.

5. Граждане. Иметь собственный дом более престижно и модно по сравнению с владением квартирой. Для каждой социальной группы населения можно выделить свои ожидания от реализации проекта. Например, молодые семьи с небольшим доходом ожидают возможности получения кредитов по сниженной ставке на более длительный срок. Инвесторы, которые строят дома с целью разместить свободные средства, ожидают возможности упрощенного подключения к инфраструктуре. Семьи в возрасте, которые всю жизнь мечтали о собственном доме, - развития инфраструктуры и социальных объектов вблизи дома, хорошую экологическую обстановку.

# **Риски проекта и меры реагирования**

1. Риски, зависящие от изменений внешней среды:

- риски ухудшения состояния экономики, которые могут привести к снижению бюджетных доходов, ухудшению динамики основных макроэкономических показателей, в том числе повышению инфляции, снижению темпов экономического роста, инвестиционной активности и доходов населения;

- риски возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в том числе природных и техногенных катастроф и катаклизмов, что может отразиться самым негативным образом на реализации индивидуального строительства жилья.

Снижение последствий наступления рисков планируется путем реализации мероприятий проекта, направленных на улучшение инвестиционного климата в сфере строительства жилья за счет привлечения бюджетных и внебюджетных источников финансирования для реализации мероприятий проекта.

2. Финансовые риски, связанные с возникновением бюджетного дефицита и недостаточным вследствие этого уровнем бюджетного финансирования, секвестированием бюджетных расходов в данном секторе экономики.

Возникновение указанных рисков может привести к сокращению объемов финансирования запланированных мероприятий, прекращению финансирования ряда мероприятий и, как следствие, выполнению не в полном объеме или невыполнению как непосредственных, так и конечных результатов проекта.

Способами ограничения финансовых рисков выступают следующие меры:

1) ежегодное уточнение объемов финансовых средств, предусмотренных на реализацию мероприятий проекта, в зависимости от достигнутых результатов;

2) определение приоритетов для первоочередного финансирования расходов;

3) планирование бюджетных расходов с применением методик оценки эффективности бюджетных расходов.

Минимизация данных рисков предусматривается путем привлечения внебюджетных и иных источников финансирования для реализации мероприятий проекта.

3. В рамках реализации проекта существует риск недостаточной финансовой мотивации застройщиков, который может привести к недостижению целевых значений показателей проекта из-за недостатка или отсутствия необходимого объема средств, предусмотренных на финансирование мероприятий проекта.

Для сокращения возможных негативных последствий риска необходимо предусмотреть меры по организации целенаправленного мониторинга, в том числе усилению информационной, методической и консультационной поддержки потенциальных участников проекта.

4. Правовые риски связаны с изменением федерального законодательства, длительностью формирования нормативной правовой базы, необходимой для эффективной реализации проекта. Это может привести к существенному увеличению планируемых сроков или изменению условий реализации мероприятий проекта.

Для минимизации воздействия данной группы рисков в рамках реализации проекта планируется на этапе разработки проектов документов привлекать к их обсуждению основные заинтересованные стороны, которые впоследствии должны принять участие в их согласовании, а также проводить мониторинг планируемых изменений в федеральном законодательстве.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ**

# **Оценка влияния федерального проекта на цели и показатели Нацпроекта**

Реализация проекта направлена на достижение цели национального проекта «Жилье и городская среда» по объему ввода жилья ежегодно к 2024 году. Это составит треть целевого показателя, определенного в Указе Президента Российской Федерации от 07 мая 2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

# **Описание модели функционирования результатов проекта**

Увеличение объемов индивидуального жилищного строительства планируется за счет сочетания мер, направленных на повышение его ликвидности (стандартизация развития территорий, индивидуального дома, ипотеки) и стимулирования его объемов (вовлечение в использование земельных участков для индивидуального жилищного строительства, субсидирование создания инфраструктуры, развитие финансовых механизмов).

Стимулирование индивидуального жилищного строительства целесообразно осуществлять на территориях, где сформирован спрос населения на индивидуальные дома. Для определения таких территорий будут разработаны методические рекомендации по оценке прогнозного спроса населения на строительство индивидуальных жилых домов.

# **Методика расчета показателей проекта**

Расчет показателя «Увеличение объемов ИЖС» осуществляется по формуле:

Sпн = Sжд – Sмкд

где:

Sпн - ввод общей площади жилых домов, построенных населением, млн кв метров общей площади;

Sжд - ввод общей площади жилых домов, млн кв метров общей площади;

Sмкд - ввод жилья в многоквартирных жилых домах, млн кв метров общей площади.

# **Жизнеспособность проекта в регионах**

Основные мероприятия, которые необходимо осуществить для развития индивидуального жилищного строительства являются полномочиями субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, в связи с чем в каждом субъекте Российской Федерации должны быть разработаны региональные программы развития индивидуального жилищного строительства, включающие мероприятия и конкретные качественные показатели, характеризующие объемы ввода индивидуального жилищного строительства.

Также необходимо создать региональных операторов по поддержке ИЖС, аккредитовать регионального оператора застройщиков ИЖС для контроля соблюдения стандартов строительства типовых домов и повышения их ликвидности, разработать проекты комплексного освоения территорий микрорайонов ИЖС.

# **Методика расчета каскадируемых на субъект целевых показателей федерального проекта**

Увеличение объемов ИЖС осуществляется по формуле:

Sпн = Sжд – Sмкд

где:

Sпн - ввод общей площади жилых домов, построенных населением, млн кв метров общей площади;

Sжд - ввод общей площади жилых домов, млн кв метров общей площади;

Sмкд - ввод жилья в многоквартирных жилых домах, млн кв метров общей площади.

# **Анализ положений ключевых документов органов государственного управления Российской Федерации в части темы проекта**

Государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»:

субсидии на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам на обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков для строительства жилья, а также предоставляемых семьям;

субсидии на строительство объектов государственной собственности субъектов Российской Федерации.

«Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия», подпрограмма «Устойчивое развитие сельских территорий»:

предоставление гражданам, в том числе молодым семьям и молодым специалистам, социальных выплат на строительство (приобретение) жилья.

Государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий»:

субсидии федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на:

-улучшение жилищных условий граждан;

-обустройство объектами инженерной инфраструктуры и благоустройство площадок под компактную жилищную застройку;

-развитие транспортной инфраструктуры и благоустройство;

# **Описание лучших российских практик решения проблем, на которые направлен проект, и оценка их применимости**

В качестве одной из лучших российских практик можно назвать проект Белгородской области «Развитие индивидуального жилищного строительства». Проектом предусмотрены:

1. Финансовая поддержка населения;

2. Собственный фонд земли для ИЖС;

3. Инженерное обустройство микрорайонов ИЖС.

Предложения развития индивидуального строительства:

1. Организационные:

- создать региональных операторов по поддержке ИЖС

- разработать типовые проекты домов для тиражирования на территории;

- аккредитовать регионального оператора застройщиков ИЖС для контроля соблюдения стандартов строительства типовых домов и повышения их ликвидности

- разработать проекты комплексного освоения территорий микрорайонов ИЖС.

2. Финансовые:

- снизить размер формируемых резервов банков для целей ипотечного кредитования ИЖС в целях снижения кредитной ставки для заемщиков на период строительства;

- предусмотреть выделение средств из федерального и региональных бюджетов на строительство инженерной и дорожной инфраструктуры микрорайонов из расчета не менее 6 тысяч рублей на 1 кв. м вводимого жилья;

- предусмотреть субсидии из федерального и региональных бюджетов:

на возмещение кредитным учреждениям недополученных доходов по льготным кредитам на строительство ИЖС

на приобретение жилого дома через регионального оператора.

3. Мероприятия по формированию земельного фонда для ИЖС:

- проработать вопрос создания дополнительных механизмов вовлечения в градостроительную деятельность земельных участков сельхозназначения, в т.ч., находящиеся в частной собственности;

- упростить процесс передачи земли региональным операторам ИЖС от субъекта РФ и муниципальных образований;

- снизить размер госпошлины для региональных операторов при формировании участков ИЖС.

По темпам жилищного строительства, почти две трети которого — индивидуальное, Белгородская область занимает лидирующие позиции в стране. Область входит в первую десятку регионов по инвестиционной привлекательности. Завершена газификация области, осуществляется масштабная программа дорожного строительства и благоустройства населенных пунктов.

Так же, можно выделить практику республики Башкортостан. Стройсберкасса - механизм, построенный на основе немецкой ипотечно-накопительной модели. В России механизм реализован на территории республики Башкортостан.

Условия следующие: гражданин, которому банк дал добро на оформление договора участия в механизме, открывает расчетный счет в целях накапливания на нем собственных средств в течение 3-6 лет со ставкой от 1% до 2% годовых - в разных банках по-разному и на разные сроки. К этому проценту государство ежеквартально начисляет свой процент - сумму, равную 30% от накопленной, но не более 3000 руб. в месяц.

По окончании срока накопленная сумма в совокупности с государственным "бонусом" (называется этот бонус «государственная адресная премия из бюджета РБ») и будет составлять первоначальный взнос для ипотеки. При условии регулярного пополнения счета в течение установленного срока, заемщик получает льготный ипотечный кредит с выгодными условиями срока его погашения, а именно на 4,5 - 9 лет. Сумма кредита также находится в рамках - от 150 тыс. руб. до 1,5 млн. руб., но не более уже накопленной суммы на депозитном счете. Процентная ставка по ипотеке на 4,5 года установлена на уровне 7% годовых, на 9 лет - 6%.

В первую очередь Стройсберкасса рассчитана на тех, кто не может заплатить первоначальный взнос для оформления стандартного вида ипотеки. Выбирая способ кредитования ССК, заемщик обязуется с нуля накопить этот первоначальный взнос на "глазах" у банка. С помощью данного механизма улучшить жилищные условия могут люди с невысокими доходами, без первоначального взноса и с минимальными переплатами по кредиту.

# **Описание лучших зарубежных практик финансового обеспечения реализации проектов и оценка их применимости**

Согласно гл.2 ст. 19 Жилищного кодекса РФ Жилищный фонд в зависимости от формы собственности подразделяется на частный, государственный и муниципальный.

Одной из форм использования частного жилищного фонда является индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) - совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования[[8]](#footnote-8) (аренда).

Тогда как, согласно ч. 39 ст.1 Градостроительного кодекса РФ объект индивидуального жилищного строительства (объект ИЖС) - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

“Single-family dwelling” как часть частного жилищного фонда “homeownership”. В зарубежной практике домовладение (частный жилищный фонд) с оформленным правом собственности на недвижимое имущество (объект капитального строительства и земельный участок) определяются термином homeownership. В зависимости от вида использования жилые дома могут находиться в собственности владельца и использоваться для собственного проживания (или членов семьи) на безвозмездной основе (owner-occupied) или может являться объектом арендного жилищного фонда (rental).

В данной категории частного домовладения (homeownership) помимо других типов жилья во многих странах значительную долю занимают односемейные жилые дома с возможностью правообладания (объектом капитального строительства и земельным участком), определяемые термином single-family dwelling*,* что является эквивалентом термина Объект индивидуального жилищного строительства (ИЖС), применяемого в российской практике.

Также односемейные жилые домаредко, однако могут представлять государственный жилищный фонд (*government housing provision*), зачастую в рамках реализации государственных программ по обеспечению социально незащищенных категорий населения доступным жильем (*affordable housing*).

Государственная жилищная политика (national housing policy) является структурным элементом социальной политики государств, направленной на развитие социальной сферы: повышение благосостояния и улучшение условий труда населения страны, и обеспечение реализации права всех граждан на жилище.

Одним из направлений государственной жилищной политики в ряде стран Западной Европы, Соединенных Штатах Америки, Австралии является регулирование развития рыночных отношений в жилищной сфере и стимулирование строительства односемейных жилых домов как преобладающего типа жилья частного жилищного фонда (*stimulation of homeownership*).

Для большинства европейских стран характерно увеличение доли частного жилищного фонда, представленного частными домовладениями (homeownership sector): к середине 1990-х около ⅔ домохозяйств (households) были домовладельцами. В таблице 1 представлен послевоенный рост домовладений в странах Европы, США и других стран в процентах от общего объема жилого фонда, а также представлена доля односемейных жилых домов от общего жилого фонда стран. В Соединенных Штатах Америки по данным статистики на 2013 год[[9]](#footnote-9) 88% домовладений составляли односемейные жилые дома, в Австралии 71% по данным 2016 года, в Бельгии 71 % по данным 2009 года.

Таблица 1. Доля частных домовладений от общего объема жилого фонда в странах Европы, Соединенных Штатах Америки, Канады, Израиле, Австралии в послевоенные годы (%), а также доля односемейных жилых домов (single-family dwelling) от общего объема жилого фонда.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1945/50[[10]](#footnote-10) | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2002 | single-family dwelling (%)[[11]](#footnote-11) |
| Austria | 36 | 38 | 41 | 48 | 55 | 56 | 48,5 |
| Belgium | 39 | 50 | 55 | 59 | 67 | 71 | 71,6 |
| Denmark | - | 43 | 49 | 52 | 51 | 51 | 59,5 |
| France | - | 41 | 45 | 51 | 54 | 55 | 56,4 |
| Finland | - | 57 | 59 | 61 | 67 | 58 | 40,4 |
| Germany | - | - | - | - | 38 | 42 | 28,8 |
| Netherlands | 28 | 29 | 35 | 42 | 44 | 53 | 71 |
| Sweden | 38 | 36 | 35 | 41 | 42 | 42 | 45,3 |
| USA | - | 62 | 64 | 66 | 64 | 68 | 88 |
| Australia | 53 | 71 | 69 | 70 | 69 | 70 | 71 |

Для постсоветских стран (*postcommunist countries*) долгое время был актуален иной уклад земельных и имущественных отношений, и только после распада Советского Союза рынок недвижимости постепенно стал важным звеном системы рыночных отношений, а соответственно начали развиваться механизмы регулирование развития рыночных отношений в жилищной сфере. Так, например, за 2016 год в Казахстане доля ИЖС составила 49% от общего объема вводимого жилья, в 2017 году 37,5%.[[12]](#footnote-12)

Так, во всех вышеперечисленных странах, где доля частного домостроения в послевоенные годы составляла более 50%, государственная политика была четко направлена на поддержку развития индивидуального домовладения (government support for private owner occupation) и представляла собой часть государственной идеологии.

Так, индивидуальное жилищное строительство обеспечивало материальную и эмоциональную безопасность и стабильность, и значительно выигрывало в сравнении с частным арендным жильем, которое всегда рассматривалось как временное и непостоянное.

Правительство Австралии и Соединенных Штатов тщательно укрепляло “мечту” о владении собственным домом в сознании граждан, тем самым формируя ценность индивидуального жилого строительство в сознании людей.

Считалось, что владение домом с оформленным правом собственности на земельный участок на территории страны (особенно актуально для стран, образованных переселенцами: США и Австралия) морально укрепляет причастность граждан к территории и активам вновь образованного государства, а значит активизирует гражданскую позицию и способствует укреплению национальных “корней” населения. Так, например, для популяризации американской мечты о домовладении в 1995 году президентом США Биллом Клинтоном была объявлена Национальная неделя домовладения (National Homeownership Week) в рамках государственной стратегии, а в 2002 году президент Джордж Буш объявил июнь Национальным месяцем домовладения (National Homeownership Month).

Поскольку для отдельных домохозяйств приобретение и владение индивидуальным жилым домом является крупной статьей расходов, это играет значительную роль в определении модели и качества жизни граждан. В мировой практике, государственное дерегулирование рынков жилищного финансирования привело к изменению практики кредитования в отношении жилья: все чаще домовладельцы используют объекты ИЖС как капиталоемкий актив, что позволяет распоряжаться средствами для потребления товаров или услуг, а также позволяет использовать как источник инвестиций в качестве залога, в частности, при первоначальном финансировании создания малого предприятия (развитие малого бизнеса)[[13]](#footnote-13).

Также индивидуальное домостроение рассматривалось в качестве одного из механизмов развития малых крестьянско-фермерских и подсобных хозяйств, когда на земельном участке пятно застройки подразумевает наличие земельных угодий для ведения домашнего хозяйства (огород и сад). Такая экономическая специализация и возможность самообеспечения продуктами питания способствовала развитию частного домостроения, а также безусловно отразилась на экономическом состоянии сельскохозяйственной отрасли стран[[14]](#footnote-14).

С течением времени когда домовладельцев становилось все больше, правительство европейских стран не решалось изменить выбранную ранее жилищную политику, активно предоставляющую льготное положение частного домовладения, поскольку домовладельцы составляли значительную часть электората, что означало совпадение политических целей и определяло поддержание домостроения в будущем и значительно определяло вектор жилищной политики в целом.

Государственное стимулирование развития домовладения кроме идеологических механизмов (с целью популяризации) подразумевает применение различных механизмов жилищного финансирования в рамках поддержки национального жилищного рынка.

Безусловно многие из приведенных механизмов могут применяться для развития не только малоэтажного строительства, но и для многоэтажного (многоквартирных жилых домов). Однако в условиях преобладания среди частного жилого фонда односемейных жилых домов на протяжении нескольких десятилетий, можно заключить, что государственная жилищная политика приведенных выше стран направлена по большей части на развитие именно этого типа домовладения (односемейные жилые дома), а значит и приведенные механизмы регулируют данный сегмент рынка.

1. Особые условия налоговой политики
2. Более высокие налоги на недвижимость для собственников жилых единиц в многоквартирных домах, чем для собственников односемейных домов.
3. Возможность кредитования на покупку жилья, как правило, предоставлялась специализированным учреждениям (фондами), имеющими льготные условия налогообложения: другой вид деятельности для этих учреждений был запрещен, а условия ипотечного кредитования регулировалось государством.
4. Освобождение (снижение) от налога на доходы от аренды объекта индивидуального жилищного строительства (стимулирование арендного жилищного фонда ИЖС).
5. Пониженные ставки НДС при строительстве и реконструкции социального жилья (ИЖС).
6. Налоговые вычеты по выплате процентов по ипотечным кредитам на ИЖС.
7. Особые условия ипотечного кредитования в пользу ИЖС

Были созданы финансовые учреждения и механизмы, которые позволяли людям занимать всю сумму цены домовладения или ее часть и погашать ее в течение длительного периода времени:

1. Возможность внесения объекта ИЖС в качестве залога: домохозяйства могли использовать само жилье в качестве залога, так что им не нужно было искать гаранта и создавать какой-либо альтернативный актив;
2. Предоставление государством ипотечного страхования и гарантий,
3. Более низкая процентная ставка ипотечного кредитования;
4. Фиксирование процентной ставки;
5. Увеличение срока выплаты кредита: после Второй Мировой Войны во многих банках мира срок был увеличен до 30 лет;
6. Ипотечное субсидирование;
7. Выпуск освобожденных от налогообложения государственных ценных бумаг: для привлечения ипотечных средств для начинающих покупателей, с преимуществом процентной ставки[[15]](#footnote-15).
8. Отсутствие первоначального взноса или его сокращение.
9. Применение механизма секьюритизации ипотечных кредитов для формирования арендного рынка односемейных жилых домов[[16]](#footnote-16).
10. Прямые субсидии

Предназначены для “производителей” и “потребителей” (покупателей, заемщиков) частного жилого фонда (ИЖС): усиление конкуренции между новыми участниками, конкурирующими за долю жилищного рынка; стимулирование развития государственно-частного партнерства для развития ИЖС.

1. Поддержка депозитарных учреждений (банков), специализирующихся на финансировании жилищного строительства: создание нормативных актов, поощряющих или требующих от финансовых учреждений предоставления средств на жилье, а в некоторых случаях предоставление прямых кредитов покупателям жилья,
2. Поддержка частных субъектов ипотечного кредитования на вторичном рынке жилья.
3. Компенсация (полная/частичная) жилищно-коммунальных платежей для владельцев частных домов.

Кроме финансовых применяют следующие механизмы:

1. Формирование участков малоэтажной застройки в рамках комплексного планирования территории, предусмотренного документами градостроительного регулирования (генеральным планом поселения). Применение инструмента градостроительного зонирования для установления текущего вида разрешенного использования земельных участков для будущего установления предельных параметров застройки (под ИЖС)[[17]](#footnote-17).
2. Облегчение механизмов выдачи разрешения на строительство для объектов частного домостроения: ликвидация административных барьеров, применение принципа «одного окна» при предоставлении данного вида государственных услуг.
3. Формирование ИЖС в рамках доступного жилья для социально незащищенных категорий населения.
4. Обеспечение участков ИЖС, предусмотренных в документах градостроительного планирования, необходимой транспортной, коммунальной, социальной инфраструктурой для увеличения стоимости земельных активов, предназначенных для малоэтажной застройки.
5. Предоставление гражданам земельных участков на особых условиях в рамках установленных законодательством государственных программ.
6. Формирование государственной политики на разных уровнях власти (при федеративной форме государственного устройства)
7. Распространение для владельцев земельных участков под ИЖС типовых проектов строительства малоэтажных жилых домов на бесплатной основе.

Все вышеперечисленные механизмы стимулирования развития индивидуального жилищного строительства так или иначе были применены правительствами различных стран в разной комбинации. Далее рассмотрим примеры конкретных государств, раскрывая основных стейкхолдеров жилищной политики.

# **Механизмы финансирования проекта за счет ГЧП и иных внебюджетных источников**

1.1. Концессия.

1.2. Концессионный договор между администрацией субъекта РФ или муниципального образования (как владельца земельного участка) с инвестором и/или частным лицом на предоставление права на хозяйственное использование государственных или муниципальных земель с целью возведения определенного объема индивидуального малоэтажного жилья, при этом указанное частное лицо уплачивает государству или муниципальному образованию концессионную плату, устанавливаемую договором.

# **Механизмы информационного сопровождения проекта**

Обеспечить узнаваемость проекта и информированность потенциального потребителя планируется за счет создания "информационного шума" в интернете, off-line СМИ, социальных сетях. Необходимо определение целевой аудитории и приоритетных каналов коммуникации, медиапланирование, подготовку новостных поводов, райтинг пресс-материалов, инициирование публикаций в СМИ, подготовку PR- и промо-акций, разработку и проведение отраслевых и региональных PR-кампаний, подготовку и проведение пресс-мероприятий (пресс-туры, пресс-ланчи, пресс-конференции, брифинги).

# **СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Абрамов, Д. В. Организация проектного финансирования при строительстве объектов недвижимости в России / Д. В. Абрамов // Финансы и кредит. – 2009. – № 37. – С. 45–50.
2. Беляков, С. И. Стратегические направления развития инвестиционно-строительного комплекса и рынка недвижимости России в современных условиях / С. И. Беляков // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. –№ 2. – С. 11–15. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35594977 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
3. Букина, И. С. Жилищное строительство, региональный экономический рост и качество управления / И. С. Букина, А. В. Одинцова, П. А.Ореховский // Вестник Института экономики Российской академии наук. – 2019. – № 5. – С. 62-86. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=41259255 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
4. Варфоломеев, А. Ю. Влияние изменений в лесосырьевой базе и потребительском спросе на деревянное домостроение / А. Ю. Варфоломеев // Деревообрабатывающая промышленность. – 2011. – № 2. – С. 27–30.
5. Ведышева, Н. О. Предоставление земельных участков из государственной и муниципальной собственности многодетным семьям на примере отдельных субъектов Российской Федерации / Н. О. Ведышева // Юридическая наука в Китае и России. – 2018. – № 2. – С. 137–141. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=37314306 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
6. Волкова, Н. С. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в земельные участки для индивидуального жилищного строительства: основания и критерии / Н. С. Волкова, Г. Г. Ишембитова // E-Scio. – 2018. – № 1 (16). – С. 54–56. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=32681664 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
7. Воробьев, В. С. Оценка рисков прогнозирования и реализации программы жилищного строительства крупного мегаполиса / В. С. Воробьев, И. Д. Акимова, О. В. Евсеева // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения. – 2019. – № 3 (50). – С. 72–80. – URL: https: https://elibrary.ru/item.asp?id=41379571 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
8. Воронина, Н. П. Правовое регулирование предоставления земельных участков многодетным семьям: региональный аспект / Н. П. Воронина // Хроноэкономика. – 2018. – № 3 (11). – С. 29–35. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35353719 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
9. Гаттунен, Н. А. Тенденции банковского кредитования строительства коммерческой недвижимости в России / Н. А. Гаттунен // Финансы и кредит. – 2011. – № 20. – С. 13–19.
10. Грабовый, П. Г. Проблемы индивидуального жилищного строительства в России и возможные пути их решения / П. Г. Грабовый, А. С.  
    Старовойтов // Недвижимость: экономика, управление. – 2019. – № 1. – С. 94–103. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=38032947 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
11. Гузанова, А. К. Региональные и социальные особенности жилищной обеспеченности российских домохозяйств / А. К. Гузанова // Народонаселение. – 2014. – № 2. – С. 91–101.
12. Гумерова, Э. Р. Формирование земельных участков для индивидуального жилищного строительства из земель государственной и муниципальной собственности / Э. Р. Гумерова // Интеграция наук. – 2018. № 4 (19). – С. 95–96. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35660603 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
13. Даниленко, Е. П. Трансформация земельных участков садоводческих товариществ Шебекинского района Белгородской области в массивы земель индивидуального жилищного строительства / Е. П. Даниленко, Е. В. Бочарникова // Вектор ГеоНаук. – 2018. – Т. 1. № 1. – С. 36–42. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35138832 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
14. Заимствуем у Австрии // Прораб. – 2013. – № 5. – С. 61–62.
15. Затолокина, Н. М. Социальное развитие на территории массивов ИЖС АО "БИК" Стрелецкого сельского поселения / Н. М. Затолокина, К. А. Кара, А. А. Конецкая // Вектор ГеоНаук. – 2018. – Т. 1, № 1. – С. 24–28. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35138830 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
16. Зоркольцев, Р. Д. Ответственность девелоперов по сделкам с землей для строительства индивидуального загородного жилья / Р. Д. Зоркольцев // Закон. – 2012. – № 2. – С. 148–160. – (Теория и практика)
17. Зуйкова, Л. П. Инвестиции в жилищное строительство / Л. П. Зуйкова // Экономико-правовой бюллетень. – 2011. – № 11. –С. 6–147.
18. Иванов, И. Д. Риски приобретения земельного участка для индивидуального жилищного строительства у частного лица / И. Д. Иванов // Вестник современных исследований. – 2018. – № 6.4 (21). – С. 393–394. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35340115 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
19. Кислый, В. В. Доступное и комфортное жилье: проблемное поле малоэтажного строительства / В. В. Кислый // Национальные проекты. – 2008. – № 10. – С.46–49.
20. Кобелева, С. А. Эффективность инвестиций в жилищное строительство / С. А. Кобелева // Жилищное строительство. – 2008. – № 10. – С. 36–37.
21. Косарева, Н. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития / Н. Косарева, Т. Полиди, А. Пузанов // Вопросы экономики. – 2013. – № 3. – С. 109–125.
22. Кошелев, В. А. Совершенствование регулирования рынка жилищного строительства для снижения инновационных рисков строительных организаций / В. А. Кошелев // Экономические науки. – 2010. – № 11. – С.111–114.
23. Крысин, А. В. Роль банков в финансировании жилищного строительства: проблемы и перспективы / А. В. Крысин // Банковское дело. – 2011. – № 7. – С. 58–61.
24. Кудинов В. Земля для многодетного дома: [о предоставлении земел. участков для дачного и индивидуал. жилищ. стр-ва многодет. семьям] / В. Кудинов // Дальневосточный капитал. – 2012. – № 5. – С. 50–51.
25. Кудинов, В. Надежда на свой дом: [стр-во малоэтаж. жилья на Дал. Востоке] / В. Кудинов // Дальневосточный капитал. – 2012. – № 7. – С. 56–59.
26. Кудашов, Е. А. Программа жилищного строительства: механизм реализации и социальные результаты / Е. А. Кудашов // Жилищное строительство. – 2007. – № 9. – С. 2–4.
27. Кулдиков, А. О стратегии развития жилищной сферы / А. Кулдиков, В. Янин // Экономист. – 2013. – № 1. – С. 59–69.
28. Лашков, В. Ю. Общие правила предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности / В. Ю. Лашков // Юридический факт. – 2018. – № 38. – С. 29–31. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=36744976 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
29. Левин, Ю. А. Поиск альтернативных схем финансирования жилищного строительства / Ю. А. Левин // Финансы. – 2015. – № 6. –- С. 16–19.
30. Маленков, Н. А. Выделение земельных участков под дачное и индивидуальное строительство в пределах водоохранных зон / Н. А. Маленков // Право и экономика. – 2010. – № 4. – С. 59–61.
31. Мальцева, А. Ю. Лизинг жилой недвижимости как инструмент обеспечения доступного жилья / А. Ю. Мальцева // Аллея науки. – 2019. – Т. 2, № 1 (28). – С. 687–690. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=37041542 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
32. Манохин, П. Е. Анализ и оценка эффективности факторов, влияющих на престижность земельных участков для индивидуального жилищного строительства при определении их рыночной стоимости / П. Е. Манохин, А. А. Сабрекова // Социально-экономическое управление: теория и практика. – 2018. – № 4 (35). – С. 249–252. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=36832982 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
33. Мартынов, Г. В. Особенности планирования загородного частного жилья / Г. В. Мартынов, Д. Е. Монастырева, А. Д. Юферева // Инновационное развитие. – 2018. – № 1 (18). – С. 20–22. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=32367637 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
34. Мень, М. А. Сегодня и завтра строительного комплекса страны и сферы жизнеобеспечения / М. А. Мень // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2016. – № 7. – С. 2–7.
35. Минин, А. А. Темное прошлое или светлое будущее? как развивалось и куда развивается малоэтажное строительство в России? / А. А. Минин // Современные технологии в строительстве. Теория и практика. – 2019. – Т. 1. – С. 130–136. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=39283648 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
36. Моисеев, В. А. Механизмы финансирования жилищного строительства / В. А. Моисеев, К. Ю. Прокофьев // Региональная экономика: теория и практика. – 2013. – № 48. – С. 31–41.
37. Мусина, Д. С. Зарубежный опыт развития жилищной ипотеки / Д. С. Мусина // Финансы и кредит. – 2012. – № 46. – С. 70–76.
38. Новохатин, В. В. Особенности планировки и застройки земельного участка под индивидуальное жилищное строительство / В. В. Новохатин, А. А. Матвеева // АПК: инновационные технологии. – 2018. – № 2. – С. 17–23. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35585275 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
39. Наумов, А. Е. Анализ экономических тенденции и особенностей развития индивидуального жилищного строительства в России и Белгородской области / А. Е. Наумов, Р. Г. Абакумов, Е. А.Разумная // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2018. – № 4 (30). – С. 81–87. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35217538 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
40. Овсянникова, Т. Ю. Государственная жилищная политика в России: цели и реалии / Т. Ю. Овсянникова, О. В. Рабцевич, И. В. Югова // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 4. – С. 6–12. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=37272291 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
41. Попадюк, Л. А. Перспективы развития отрасли жилищного строительства в России / Л. А. Попадюк // Вектор экономики. – 2018. –№ 9 (27). – С. 50. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35709252 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
42. Полежаев, Л. К. Органы власти должны быть на стороне дольщиков: [реализация национального проекта "Доступное и комфортное жилье гражданам России" в Омской области] / Л. К. Полежаев // Национальные проекты. – 2009. – № 5. – С. 24–27.
43. Полиди, Т. Накопленный дефицит инвестиций в жилищной сфере России: угрозы и перспективы / Т. Полиди // Вопросы экономики. – 2014. – № 4. – С. 37–55.
44. Пушкина, А. Развитие кооперативного движения и жилищной кооперации в России / А. Пушкина // Государство и право. – 2013. – № 1. – С. 91–100.
45. Развитие строительной индустрии в рамках реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России": проблемы и пути решения. - (Информация) // Жилищное строительство. – 2009. – № 11. – С. 10–11.
46. Савинова, В. А. Методологические основы использования финансово-кредитных инструментов в развитии ипотечного кредитования / В. А. Савинова // Экономические науки. – 2013. – № 3. – С. 147–151.
47. Сидорова, Г. М. Предоставление земельных участков многодетным семьям под индивидуальное жилищное строительство на территории Уссурийского ГО Приморского края / Г. М. Сидорова, О. Н. Киселева // Современные проблемы землеустройства, земельного кадастра, охраны земельных ресурсов : материалы междунар. науч.-практ. конф. (27 ноября 2013 года, г. Благовещенск) / ДальГАУ ; [отв. ред. М.В. Маканникова]. – Благовещенск, 2013. – С. 105–109.
48. Синякова, Е. В. Социально-адресные механизмы обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем на основе структурирования их потребностей / Е. В. Синякова, А. М. Платонов // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. – 2018. – Т. 17, № 3. – С. 423–444. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35344247 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
49. Стажков, Е. М. Государственная жилищная корпорация как областной девелопер национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" / Е. М. Стажков, В. И. Ларин // Экономика строительства. – 2013. – № 2. – С. 63–70.
50. Ушанова, Н. А. Особенности решения жилищной проблемы в России и в развитых странах в современных условиях / Н. А. Ушанова // Экономические науки. – 2011. – № 2 – С. 201–204.
51. Филиппова, А. Развитие малоэтажного и деревянного домостроения - основное направление решения жилищной проблемы / А. Филиппова // РИСК: ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. – 2012. – № 1, Ч. 2. – С. 343–346.
52. Щеглов, А. Подходящий момент для решения жилищной проблемы: [о деревянном домостроении] / А. Щеглов // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2016. – № 10-11. – С. 19–20.
53. Шемет, О. Г. Правовое регулирование и особенности индивидуального жилищного строительства / О. Г. Шемет // Вестник Студенческого научного общества. – 2018. – Т. 9, № 3. – С. 105–107. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=36433897 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
54. Щурина, С. В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году / С. В. Щурина // Экономика. Налоги. Право. – 2019. – Т. 12, № 1. – С. 86–97. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=37077652 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
55. Яковлева, Т. А. О строительстве индивидуального жилого или садового дома на лесном участке дальневосточного гектара / Т. А. Яковлева, Д. П. Николаева // Аграрное и земельное право. – 2019. – № 8 (176). –С. 94–96. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=40875616 (дата обращения 03.12.2019). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU
56. Ярославцев, А. В. Приоритетные проблемы в жилищной сфере (На примере ДФО) / А. В. Ярославцев // Власть и управление на Востоке России. – 2015. – № 2. – С. 77–84.

1. В соответствии с Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» [↑](#footnote-ref-1)
2. Ключевой источник данных по вводу индивидуальных жилых домов – кадастровый учет (Росреестр), но территориальные органы Росстата могут использовать дополнительные источники: органы технической инвентаризации, органы местного самоуправления. При этом методика консолидации данных из разных источников отсутствует, пообъектный перечень построенных индивидуальных домов Росстатом не ведется [↑](#footnote-ref-2)
3. В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», со статьей 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации [↑](#footnote-ref-3)
4. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. N 1710 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 30 января 2019 г. N 62) [↑](#footnote-ref-4)
5. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711 «Об утверждении правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу АО «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» [↑](#footnote-ref-5)
6. В соответствии с Федеральным законом от 29.11.2010 N 326-ФЗ «Об обязательном медицинском страховании в Российской Федерации» и распоряжением Правительства Российской Федерации от 22.12.2016 № 2772-р [↑](#footnote-ref-6)
7. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.03.2018 г. № 259 «О предоставлении из федерального бюджета субсидий российским кредитным организациям на возмещение выпадающих доходов по кредитам, выданным российскими кредитными организациями в 2018-2020 годах физическим лицам на приобретение деревянных домов заводского изготовления». [↑](#footnote-ref-7)
8. Жилищный кодекс РФ. гл. 2. ст.19 Жилищный фонд. Источник: <http://jkodeksrf.ru/rzd-1/gl-2/st-19-jk-rf> [↑](#footnote-ref-8)
9. UNDERSTANDING THE SMALL AND MEDIUM MULTIFAMILY HOUSING STOCK.Доступ по ссылке: <https://www.enterprisecommunity.org/policy-and-advocacy/understanding-small-and-medium-multifamily-housing-stock> [↑](#footnote-ref-9)
10. Homeownership rates Catte et al (2004) and Scanlon and Whitehead (2004): house prices ECB (2003) [↑](#footnote-ref-10)
11. 2009. Housing Statistics in the European Union 2010 <http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/07/Housing-Affordability-Housing-Statistics.pdf> [↑](#footnote-ref-11)
12. Исследование программно-целевых особенностей реализации

    жилищного строительства в Республике Казахстан. – Бижанов С.А., Баронин С.А. [↑](#footnote-ref-12)
13. Harry van der Heijden, Kees Dol and Michael Oxley. Western European housing systems and the impact of the international financial crisis. Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 26, No. 3, Credit Crunch and the Resilience of Housing Systems (September 2011), pp. 295-313. Доступ по ссылке: https://www.jstor.org/stable/41261689 [↑](#footnote-ref-13)
14. Pascal De Decker. Facets of housing and housing policies in Belgium. Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 23, No. 3, On the Origins of Sprawled Home-ownership in Belgium (September 2008), pp. 155-171. Доступ по ссылке: https://www.jstor.org/stable/41107425 [↑](#footnote-ref-14)
15. First Home Ownership. Productivity Commission Inquiry Report No. 28, 31 March 2004 Доступ по ссылке: <https://web.archive.org/web/20110603013605/http://www.pc.gov.au/__data/assets/pdf_file/0016/56302/housing.pdf> [↑](#footnote-ref-15)
16. Wall Street’s new housing frontier: Single-family rental homes. Why single-family rental homes became a magnet for corporate landlords. Доступ по ссылке: <https://www.curbed.com/2018/5/18/17319570/wall-street-home-rentals-single-family-homes-invitation> [↑](#footnote-ref-16)
17. Pascal De Decker. Facets of housing and housing policies in Belgium. Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 23, No. 3, On the Origins of Sprawled Home-ownership in Belgium (September 2008), pp. 155-171. Доступ по ссылке: https://www.jstor.org/stable/41107425 [↑](#footnote-ref-17)