



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

19.07.2019 № 26322-НС/07

На № _____ от _____

Органам
государственной власти
Российской Федерации,
политическим партиям и
организациям

(по списку рассылки)

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации во исполнение пункта 16 перечня поручений Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева по итогам выступления в Государственной Думе 17 апреля 2019 года с отчетом Правительства Российской Федерации о результатах деятельности за 2018 год от 23 апреля 2019 г. № ДМ-П14-3355, во исполнение пункта 1 Протокола совещания у Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации А.Г. Силуанова от 21 мая 2019 г. № СА-П9-63пр, а также во исполнение пункта 2 протокола совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.Л. Мутко от 29 апреля 2019 г. № ВМ-П9-28пр направляет на рассмотрение программу развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации и просит в срок до 26 июля 2019 года представить свои замечания и предложения.

Приложение: на 18 л. в 1 экз.

Н.Е. Стасишин



ПРОГРАММА

развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

I. Введение

Настоящая Программа разработана в соответствии с целевыми показателями и задачами государственной политики по развитию жилищной сферы, поставленными в Указе Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», поручениях по итогам Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 20.02.2019.

Целями настоящей Программы являются:

- повышение качества и доступности жилья для граждан Российской Федерации путем развития механизмов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС);
- создание финансовых инструментов, в том числе кредитных, для поддержки ИЖС;
- формирование стандартизированного перечня домокомплектов и их поставщиков;
- обеспечение объектов строительства ИЖС землей и инфраструктурой;
- стандартизация рынка строительства ИЖС, в том числе с учетом параметров расположения земельного участка, его обеспеченности инженерной, социальной и другими видами инфраструктуры;
- реализация иных мер государственной поддержки, направленных на достижение целевого показателя паспорта федерального проекта «Жилье»: увеличение объемов ввода ИЖС до 40 млн кв. м в 2024 году.

II. Текущее состояние индивидуального жилищного строительства

2.1. Объемы строительства индивидуального жилья.

Ежегодно в России, по данным Росстата, населением за счет собственных средств строится 250-270 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 30-36 млн кв. м. (40-45% всей вводимой площади жилья). Средняя площадь дома – 140 кв. м.

Часть указанного объема ИЖС – это регистрация ранее построенных домов по упрощенной процедуре – «дачной амнистии»¹. По оценкам экспертов в рамках «дачной амнистии» ежегодно в стране вводится около 7 млн кв. метров жилья в индивидуальных жилых домах, построенных в предыдущие годы. Точные данные отсутствуют из-за несовершенства статистического учета строящихся домов².

40% от общего объема вводимого жилья в рамках ИЖС 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

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»

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

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

2.2. Неоднородность индивидуальной застройки.

Территории для ИЖС определяются генеральными планами, градостроительными регламентами, а также правилами землепользования и застройки. В настоящий момент комплексный подход к формированию участков для освоения территории в целях ИЖС, предполагающий рациональное размещение разных функциональных зон, взаимное согласование государственных, общественных и частных интересов применяется достаточно редко. В 2019 году в рамках методического документа «Стандарт комплексного развития территорий» разработаны документы, устанавливающие рекомендуемые стандарты малоэтажного строительства, параметры доступности общественного транспорта, доступности объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, смешанное использование.

ИЖС в большинстве случаев осуществляется собственниками хозяйственным способом или с привлечением рабочих при отсутствии

типовых проектов строительства. Данные обстоятельства приводят к разнородной на вид застройке и низкому качеству жилой среды.

Зачастую, обеспечение участков инженерной и транспортной инфраструктурой осуществляется собственниками земельных участков самостоятельно, что увеличивает риски нарушения градостроительных норм с вероятностью последующего сноса построенных объектов, а также кратно увеличивает затраты граждан на обеспечение ИЖС инфраструктурой при согласовании условий подключения коммуникаций в индивидуальном порядке.

При этом, реализация мероприятий по строительству объектов инженерной инфраструктуры за счёт бюджетных средств как правило недостаточно эффективна из-за значительных сроков прохождения, связанных с таким строительством процедур, отсутствием заинтересованности подрядчиков в качественном выполнении работ, а также необходимостью последующего содержания построенных инженерных объектов за счёт средств бюджета.

Это приводит к низкой ликвидности строящегося и построенного индивидуального жилья, увеличению сроков его продажи.

2.3. 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 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 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 ИЖС;
- 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 домов от повреждения и гибели, в среднем, выше по сравнению с тарифами на страхование квартир.

Таким образом неразвитость и недостаточное проникновение ипотечного кредитования на рынок ИЖС является его главным сдерживающим фактором, в то время как в многоквартирном строительстве на текущий момент более 50% сделок осуществляется с использованием ипотечных средств.

2.4. Анализ мер государственной поддержки.

Государством реализуются различные механизмы поддержки и стимулирования ИЖС. Например, отдельные категории граждан, в том числе инвалиды и многодетные семьи, имеют право на бесплатное предоставление земельного участка для жилищного строительства³. 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

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

Российской Федерации»⁴. В соответствии с последними законодательными изменениями семьи с двумя и более детьми имеют право на получение ипотечного займа на льготных условиях, в том числе на строительство индивидуального жилого дома⁵. 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 и так далее.

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). Дополнительно, в рамках пилотного проекта Минпромторга России, в 2018

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)

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»

6В 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

году реализовывалась программа субсидирования ставок по кредитам на приобретение деревянных домокомплектов⁷.

При этом по условиям большинства льготных программ не допускается использование средств на строительство индивидуальных домов, возможные направления ограничиваются приобретением готового жилья или финансирования строительства по договорам долевого участия в рамках 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».

В то же время, сформирован спрос на организованное индивидуальное жилищное строительство. По данным социологического исследования, проведенного летом 2018 г. АО «ВЦИОМ» по заказу АО «ДОМ.РФ», общий спрос населения на ИЖС 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 300 тыс. семей, в том числе:

170-210 тыс. – при снижении ставок до рыночного уровня (дополнительный прирост спроса – 50-90 тыс. семей, еще 120 тыс. – конвертация текущего спроса без ипотеки);

90-130 тыс. – при реализации дополнительных программ субсидирования ставок.

III. Цель и задачи настоящей Программы

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 году физическим лицам на приобретение деревянных домов заводского изготовления»

Ключевой целью развития ИЖС является увеличение объемов вводимого жилья до 40 млн кв. м в 2024 году, в том числе за счет развития механизмов кредитования на этапах строительства.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие основные задачи:

- стандартизация рынка ИЖС для повышения ликвидности ИЖС, снижения рисков кредиторов;
- формирование территорий комплексной застройки ИЖС и обеспечение их инженерной и социальной инфраструктурой;
- стимулирование, в том числе налоговое, осуществления строительства ИЖС с привлечением специализированных подрядчиков и производителей современных материалов и домокомплектов;
- систематизация действующих программ поддержки отдельных категорий граждан позволит обеспечить возможность использования мер поддержки строительства индивидуальных домов;
- обеспечение доступных условий страхования жилых домов от ущерба, в том числе посредством создания льготной государственной программы страхования домов, соответствующих современным стандартам строительства;
- оптимизация процедур подключения к инженерным сетям.

IV. Целевая модель поддержки индивидуального жилищного строительства

Реализация настоящей Программы будет способствовать достижению целевых показателей федерального проекта «Жилье» по объему ввода индивидуальных жилых домов в 40 млн кв. м в 2024 году. Это составит треть целевого показателя, определенного в Указе Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических

задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» – ввод не менее 120 млн кв. м. жилья ежегодно.

Увеличение объемов ИЖС будет, в том числе, осуществляться специализированными застройщиками по современным стандартам качества и с привлечением кредитных ресурсов на этапе строительства, что позволит максимально удовлетворить спрос со стороны населения. Наиболее востребованными такие механизмы ИЖС будут, в первую очередь, на территориях, где нецелесообразна и неэффективна высокая плотность застройки.

1. Меры по предоставлению земельных участков для строительства ИЖС

Индивидуальное жилищное строительство необходимо осуществить, в том числе, на основании комплексного подхода к застройке территории. Такие территории должны формироваться муниципальными и региональными властями с учетом результатов периодической оценки прогнозного спроса населения на строительство индивидуальных жилых домов и сегментации рынка. Методические рекомендации по проведению такой оценки будут разработаны Минстроем России. Проведение оценки прогнозного спроса населения на строительство индивидуальных жилых домов будет осуществляться субъектами Российской Федерации при участии АО «ДОМ.РФ».

Для вовлечения дополнительного объема неиспользуемых или неэффективно используемых земельных участков должна быть проведена актуализация документов территориального планирования и упрощены процедуры перевода земель из иных категорий в земли с разрешенным использованием – под ИЖС. При этом, по результатам оценки потребности субъектов Российской Федерации в финансовой поддержке для актуализации документов территориального планирования могут быть предоставлены субсидии из средств федерального бюджета. Предоставление земельных

участков должно осуществляться преимущественно на территориях с развитой инфраструктурой и вблизи мест приложения труда.

Земельные участки для комплексного строительства ИЖС целесообразно предоставлять в соответствии с методическим документом «Стандарт развития свободных и застроенных территорий». Ключевая цель стандарта – формирование современных требований по застройке территорий разных типов, включая параметры строительства (плотность застройки, отступы от границ участка), требования к наличию общественно-деловой инфраструктуры, внутриквартальных проездов и мест общего пользования. Важным элементом стандарта является формирование целостного визуального облика территории. Такие стандарты уже разработаны АО «ДОМ.РФ» и КБ «Стрелка» в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» и одобрены проектным комитетом 04.04.2019. Ими предусмотрены требования к зоне малоэтажной застройки. Применение стандартов является добровольным, но позволит повысить ликвидность ИЖС.

Для внедрения стандартов требуется внесение изменений в действующее законодательство и нормативные документы в сфере градостроительного и технического регулирования, санитарно-эпидемиологического благополучия, СНиПы и САНПиНЫ. Эта работа должна быть осуществлена в сроки, предусмотренные паспортом национального проекта «Жилье и городская среда».

Предоставление земельных участков для ИЖС может осуществляться на льготных условиях под обязательства лица осуществить строительство дома в определенные сроки и в соответствии с утвержденными стандартами строительства ИЖС. Нарушение таких обязательств будет являться основанием прекращения прав на земельный участок. Кроме того, целесообразно расширить список категорий граждан, которым земельный участок может быть предоставлен безвозмездно.

Дополнительно возможно использовать механизм формирования жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК), созданных и действующих в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». При этом утверждение правил формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены ЖСК, будет производиться субъектами Российской Федерации.

Для своевременного обеспечения земельных участков инженерной, социальной и транспортной инфраструктурами муниципалитетам совместно с регионами требуется сформировать планы по строительству и/или реконструкции объектов инфраструктуры и обеспечить контроль за их исполнением. Финансирование строительства социальной и транспортной инфраструктуры должно осуществляться за счет средств региональных, местных бюджетов в рамках разработанной программы обеспечения территорий комплексной застройки ИЖС.

Для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой целесообразно осуществление строительства необходимых объектов силами ресурсоснабжающих организаций в рамках договоров подключения (технологического присоединения), в том числе коллективных для обеспечения всех земельных участков, входящих в комплексную застройку ИЖС или комплексных для обеспечения всей застраиваемой территории, а также в рамках инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций.

При этом обязательным является обеспечение электроснабжения земельных участков (застраиваемой территории). Возможность обеспечения сетями газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения должна рассматриваться с учётом конкретных условий территории.

В этих программах должны быть четко установлены сроки подведения коммуникаций и источники финансирования.

Дополнительно, для проектов комплексного освоения территорий в целях ИЖС, могут предоставляться следующие меры поддержки:

- предоставление софинансирования из федерального бюджета в целях создания инженерной и/или социальной инфраструктуры для проектов комплексного освоения территорий ИЖС⁸. *Критерии и правила предоставления такой поддержки будут утверждены Правительством Российской Федерации;*
- оказание поддержки на обеспечение расходов, связанных с подключением (технологическим присоединением) к сетям инженерной инфраструктуры, а также на компенсацию расходов на устройство внутриквартальных инженерных систем;
- при предоставлении земельных участков в удаленных и/или малонаселенных территориях субъектом Российской Федерации реализация дополнительных механизмов гарантирования ликвидности ИЖС (гарантии выкупа, кредитных рисков).

Необходимо осуществить переход к единому механизму развития территорий разных типов, который будет учитывать особенности строительства отдельных видов объектов.

2. Меры по стимулированию строительства индивидуальных жилых домов в соответствии со стандартами и обеспечение контроля за качеством строительных работ

ИЖС должно осуществляться в соответствии с современными стандартами качества, определяющими требования к материалам и технологиям строительства. Соблюдение таких стандартов будет гарантировать безопасность построенного дома, что позволит существенно снизить затраты на оценку домов для целей залога.

На федеральном уровне будут разработаны рекомендательные стандарты поселков и типовых проектов ИЖС повторного применения

⁸ Например, по аналогии с Программой по стимулированию предоставления кредитов займов) на цели строительства и приобретения жилья (Программа «Стимул»), разработанной в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 г. № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Акционерным обществом «Агентство ипотечного жилищного кредитования» в целях реализации поручения по п.8. Перечня поручений Президента Российской Федерации от 21.09.2015 г. № Пр-1919

(типизация по месторасположению, обеспеченности инженерной, социальной и дорожной инфраструктурой, параметрам застройки и типу строения: материал стен, комнатность, этажность, планировочные решения). На региональном уровне эти стандарты должны использоваться при освоении территорий в целях комплексной застройки ИЖС.

Стандартами должно предусматриваться осуществление независимого контроля за ходом строительства (например, службой технического заказчика или банком). Эта мера создаст условия для поэтапного кредитования ИЖС, что в свою очередь снизит расходы покупателя на обслуживание займа и повысит доступность средств для подрядчика на этапе строительства.

Должна быть осуществлена актуализация действующих нормативно-технических документов на предмет внедрения передовых технологий и ограничения использования устаревших технологий в проектировании и строительстве. Формирование отраслевых стандартов деятельности производителей домокомплектов и подрядчиков обеспечит соблюдение технологий строительства и отсутствие скрытых дефектов, а также ошибок при проектировании.

Строительство с применением готовых домокомплектов, произведенных фабричным способом в соответствии со стандартами строительства, станет одним из приоритетных направлений развития ИЖС. Такая технология строительства является прозрачной и обеспечивает высокое качество строительства (сборка домов осуществляется специализированными компаниями), что позволит банкам сформировать кредитные продукты под залог домокомплектов.

Ликвидность индивидуальных жилых домов, построенных по стандартам, будет сопоставима с ликвидностью квартир на этапе строительства. При этом строительство в рамках перечисленных выше и носящих рекомендательный характер стандартов не будет исключать возможность строительства индивидуальных жилых домов хозяйственным способом без использования типовых проектов. Вместе с тем, несоблюдение

стандартов не сможет гарантировать качество и безопасность строительства и как следствие ликвидность построенных индивидуальных жилых домов.

Дополнительно, в целях стимулирования использования лучших проектов ИЖС и заводских домокомплектов могут предоставляться следующие меры поддержки:

- формирование Минстроем России при участии субъектов Российской Федерации каталога проектов ИЖС, соответствующих стандартам, в том числе с применением домокомплектов заводского изготовления, по результатам открытых конкурсов архитектурных проектов ИЖС. Использование таких проектов для граждан, производителей домокомплектов будет бесплатным;
- формирование Минпромторгом России, Минстроем России совместно с регионами справочников производителей домокомплектов, материалов, которые осуществляют деятельность в соответствии с отраслевыми стандартами, используют качественные и современные строительные материалы и технологии (при этом реестр добросовестных/недобросовестных производителей домокомплектов и материалов должен быть общедоступным);
- предоставление за счет федеральных и(или) региональных бюджетов поддержки производителям домокомплектов и инновационных строительных материалов для ИЖС. Для стимулирования спроса на современные и стандартные домокомплекты производителям, соответствующим стандартам, по результатам реализации пилотных проектов будут определены наиболее эффективные механизмы поддержки на федеральном и региональном уровнях;
- предоставление субсидий отдельным категориям граждан на цели строительства ИЖС, в том числе в рамках действующих федеральных и региональных программ поддержки улучшения жилищных условий.

3. Меры по развитию финансовых инструментов ИЖС

Будут разработаны *рекомендательные стандарты кредитования ИЖС*, применение которых позволит минимизировать риски для банков и сформировать рынок стандартных ипотечных кредитов на строительство ИЖС. Такими стандартами будут установлены требования к жилому дому, который может выступать залогом, к заемщику и к процедурам выдачи и обслуживания кредита.

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

- земельный участок соответствует Стандарту развития свободных и застроенных территорий (стандарт поселка ИЖС в случае строительства на территориях массовой застройки);
- индивидуальный дом соответствует Стандарту строительства и производства индивидуальных жилых домов (построен по типовому проекту повторного применения);
- залогом выступают земельный участок и строящийся дом (домокомплект);
- расчеты осуществляются с использованием механизмов, обеспечивающего защиту средств граждан, осуществляющих строительство ИЖС с привлечением подрядных организаций (аналог счетов эскроу).

Кредиты, выданные в соответствии со стандартом, по уровню качества не будут отличаться от кредитов, выданных под залог квартиры в многоквартирных домах или прав по договорам участия в долевом строительстве. Это позволит Банку России внести изменения в официальные инструкции и положения и установить для таких кредитов более низкие нормы резервирования и коэффициенты, используемые для расчета достаточности капитала, и предложить заемщикам условия, сопоставимые с

кредитами на приобретение квартир под залог прав требований по договорам долевого участия.

В рамках указанного стандарта кредитования ИЖС банками будет разработан доступный ипотечный продукт для строительства ИЖС:

- Цель кредитования физического лица - оплата строительства индивидуального жилого дома и приобретения земельного участка у компании – организованного застройщика ИЖС, владеющего правом собственности на земельные участки в пределах соответствующей территории застройки ИЖС.
- Жилой дом должен строиться в соответствии со Стандартами комплексного развития территорий аккредитованным застройщиком
- 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).

Для домов, строительство и кредитование которых осуществляется в соответствии со стандартами, требуется *разработка стандартов страхования* – документа, учитывающего при определении страховых тарифов сниженный уровень риска разрушения дома, в том числе в результате пожара. Минимизация страховых рисков при строительстве домов в соответствии со стандартами осуществляется за счет выполнения требований проектной документации, контроля выполнения действующих строительных норм, высокой степени заводской готовности, а также

независимого контроля качества строительства, предусмотренного Стандартом поселков и типовых проектов ИЖС повторного применения.

Дополнительно, в целях поддержки отдельных категорий граждан могут предоставляться следующие меры поддержки:

- для проектов строительства с отклонениями от стандартов (удаленное местоположение, индивидуальные решения по инженерной инфраструктуре и пр.) будут предусмотрены меры по гарантированию кредитных рисков. Такие меры могут предоставляться как на рыночных условиях, в том числе через единый институт развития в жилищной сфере, так и в отдельных случаях за счет бюджетных средств субъекта Российской Федерации;
- субсидии на компенсацию части ставки по кредитам на ИЖС, в том числе в рамках действующей программы субсидирования ставок для семей с 2 и более детьми (Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711 «Об утверждении правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей»). *Критерии и правила предоставления поддержки при строительстве ИЖС, в том числе изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711, будут утверждены Правительством Российской Федерации.*

V. Приоритетные меры по развитию индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

Приоритетными мерами по развитию индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации, без которых невозможно достижение целевых показателей, являются:

- разработка и утверждение стандартов строительства и производства ИЖС, кредитования ИЖС, страхования ИЖС;
- формирование территорий комплексной застройки ИЖС и актуализация документов территориального планирования;
- проведение апробации в 5 пилотных регионах.

По результатам успешной апробации предлагаемые нормы и механизмы будут распространены на другие регионы.

Список рассылки к _____		
№ п/п	Органам государственной власти Российской Федерации, политические партии и организации	Адрес
1.	Общероссийский народный фронт	post@onf.ru
2.	Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации	МЭДО
3.	Центральный Банк Российской Федерации	МЭДО
4.	Российский союз промышленников и предпринимателей	109240, г. Москва, Котельническая наб., д. 17, rspp@rspp.ru
5.	Торгово-промышленная палата Российской Федерации	109012 Москва, ул. Ильинка, 6/1, с.1, tpprf@tpprf.ru
6.	Общероссийская общественная организация «Деловая Россия»	info@deloros.ru
7.	Политическая партия «Коммунистическая партия Российской Федерации»	103265 Москва, Охотный ряд, д.1, orpd@kprf.ru, orpd2@yandex.ru
8.	Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «Опора России»	127473, г. Москва, Суворовская площадь, д. 1/52, корп.2, pressa@opora.ru
9.	Всероссийская политическая партия «Единая Россия»	121170 г. Москва, Кутузовский проспект, д. 39
10.	Либерально-демократическая партия России «ЛДПР»	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 3, стр. 1
11.	Политической партии «Справедливая Россия»	115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 29, info@spravedlivo.ru
12.	Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство «НОСТРОЙ»	123242, г. Москва, ул. Малая Грузинская, д. 3, info@nostroy.ru
13.	Национальное объединение изыскателей и проектировщиков «НОПРИЗ»	119019, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 21, info@nopriz.ru
14.	Клуб инвесторов Москвы	119072, Россия, г. Москва, Болотная наб. д.5, стр.1 clubinvestmos@fondii.ru
15.	Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства «НАМИКС»	107031, Москва, пер. Дмитровский, 9,
16.	Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов	121099, Москва, Новый Арбат, д. 36, asi@asi.ru
17.	Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации	107078, Москва проспект Академика Сахарова, д.12, postman@ac.gov.ru
18.	ПАО Банк «ВТБ»	edudareva@msk.vtb.ru, RYC01@msk.vtb.ru, dkatkin@vtb.ru

19.	ПАО Сбербанк	svrnazarova@sberbank.ru, enchalikova@sberbank.ru, NAVakulyuk@sberbank.ru
20.	АО «Альфа-Банк»	absOffice@alfabank.ru, OMIvanov@alfabank.ru
21.	АО «Российский Сельскохозяйственный банк»	AyrapetyantsTA@rshb.ru, RazdobreevaOV@rshb.ru, TitovMA@rshb.ru
22.	Общественный совет при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	127994, Москва, улица Садовая-Самотечная, дом. 10/23, стр.1