



# **Роль НАМИКС в законодательном обеспечении малоэтажного жилищного строительства**

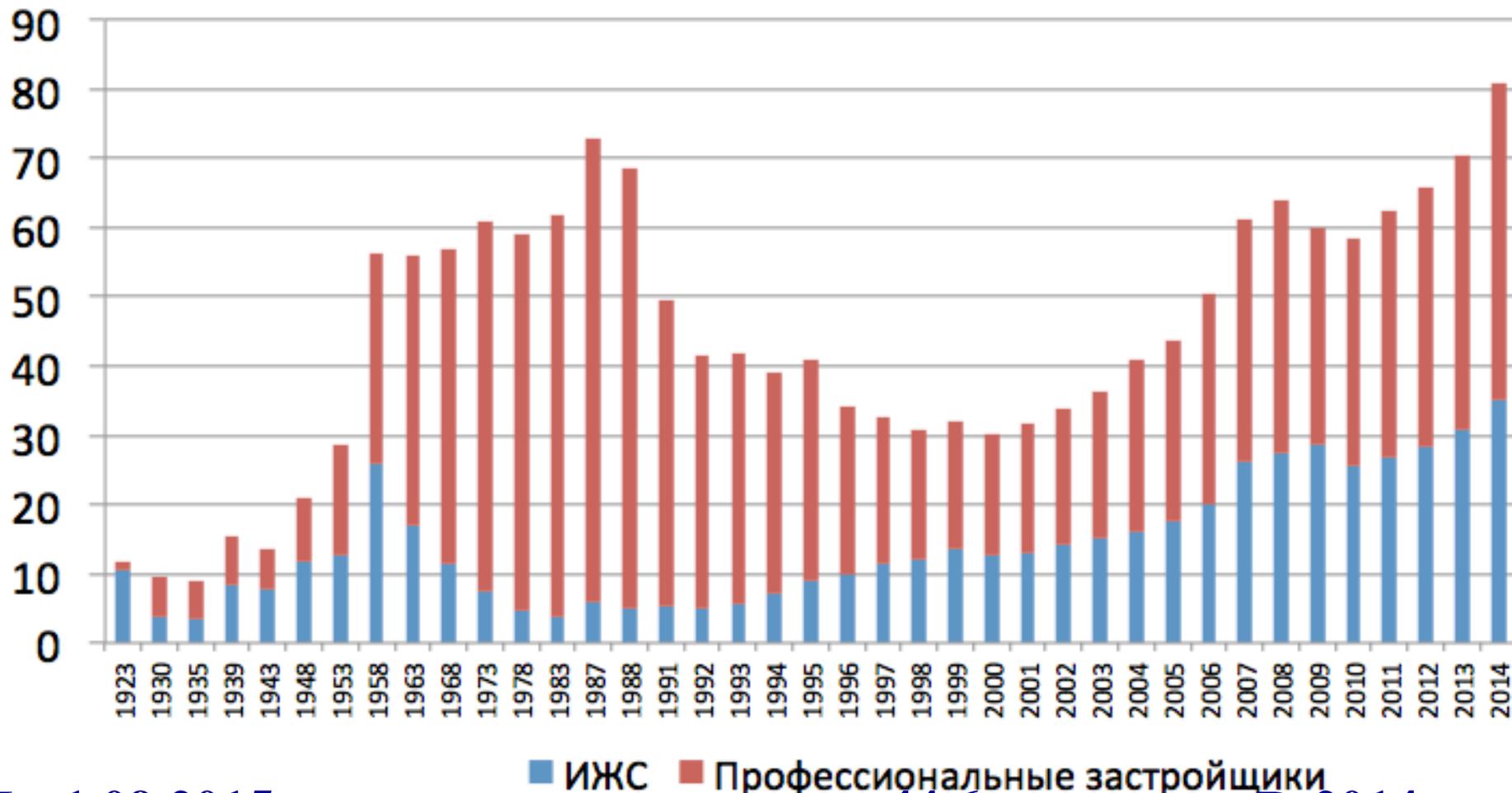
**Первый Вице-президент Национального агентства  
малоэтажного и коттеджного строительства  
(НАМИКС)**

**Заместитель координатора проекта Государственной  
Думы по реализации программы «Свой дом»,  
Академик МАИИ.**

**Казейкин В.С.**



## Ввод жилья СССР и Россия



**На 1.09.2015 г ввод жилья составил 44,6 млн.кв.м. В 2014 году было выдано кредитов на 1,760 трлн. рублей, а за 8 месяцев 2015 года на 460 млрд. руб, из них 200 млрд. рублей по субсидированной ипотеке. Объем ипотеки в 2015 г 900 млрд руб**

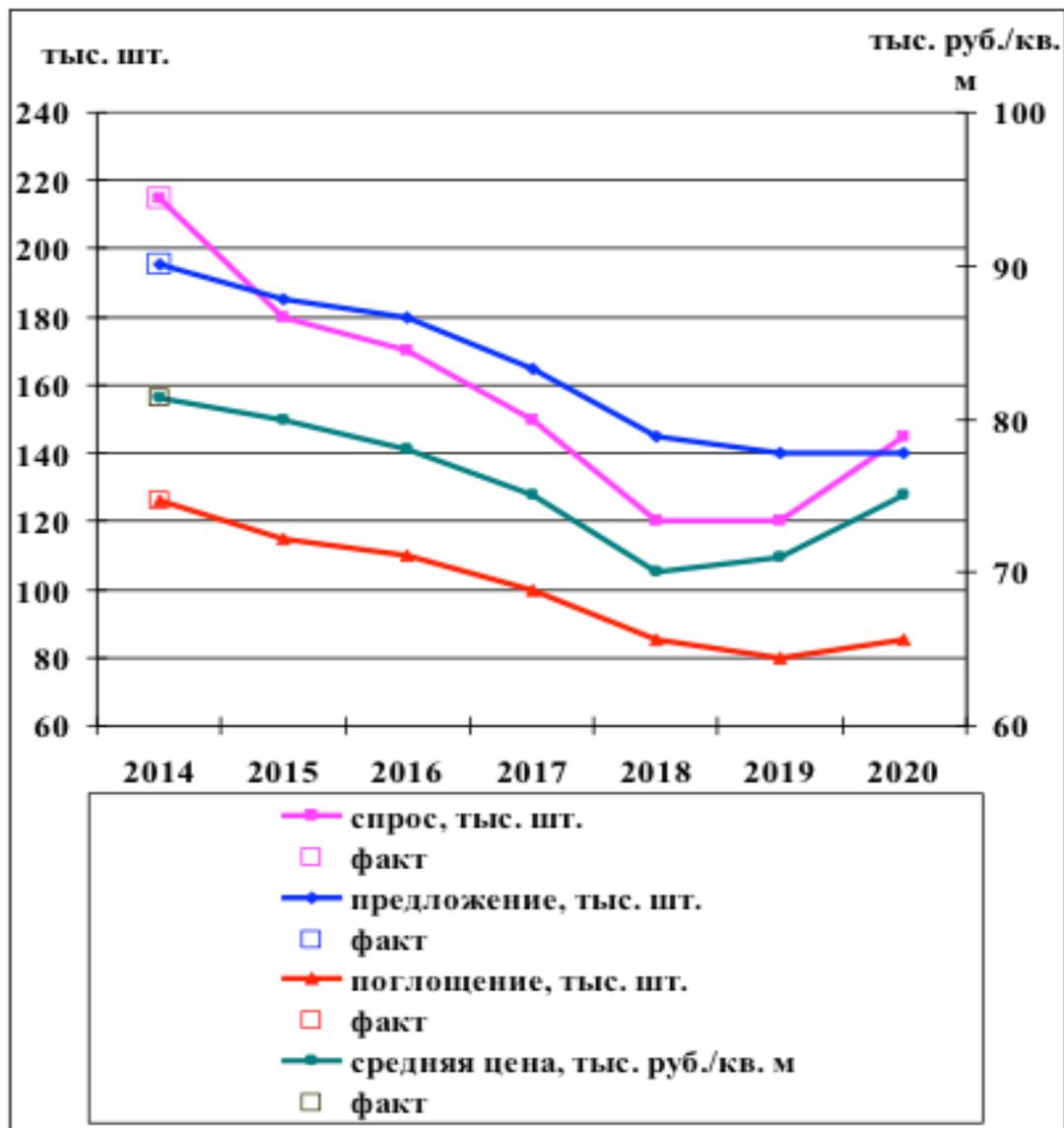


# Динамика заключения договоров долевого участия и планируемый объем начатых строительством жилых домов (в кв м) по данным НОЗа





# Долгосрочный прогноз развития первичного рынка жилой недвижимости (Г.М. Стериник)



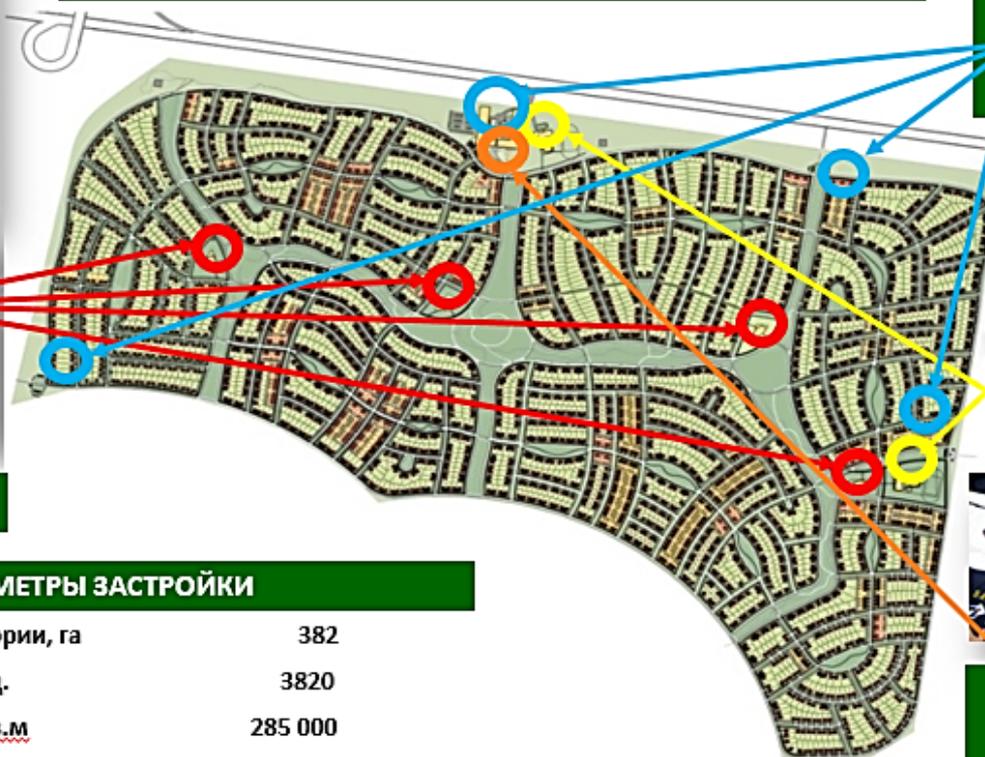


# Комплексный проект малоэтажного жилищного строительства в Оренбургской области



Детские сады

ЖК «Экодолье Оренбург»



Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания



Школы



Культурно-досуговый центр

## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	382
Количество объектов, ед.	3820
Объем строительства, кв.м	285 000
Количество школ и детских садов	6
Культурно-досуговый центр	1
Сфера малого бизнеса	4
Население, чел.	14 600

Реновация и восстановление территории



# Предложения по изменению законодательства для участия в Программе «Жилье для российской семьи»

## **ИНФРАСТРУКТУРНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Инженерная, социальная и транспортная инфраструктура



Необходим законодательно закрепленный механизм взаимодействия застройщика, ресурсоснабжающих организаций и органов государственной власти по проектам КОТ и ГЧП.

## **ПРОБЕЛЫ В НАЛОГОВОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ,**

влекущие дополнительные затраты застройщиков



Внести изменения в НК РФ:

- Обеспечить безналоговую безвозмездную передачу сетей и дорог муниципалитетам для КОТ на частных землях.

## **ОТСУТСТВИЕ ПОНИМАНИЯ - ЧТО ЕСТЬ КОТ и МАЛОЭТАЖНОЕ СТР-ВО**



Сформулировать и прописать на законодательном уровне четкие определения КОТ и малоэтажного строительства.

## **ОТСУТСТВИЕ ПРАВИЛ УПРАВЛЕНИЯ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ КОМПЛЕКСАМИ**



Предложить законодателю лучшие практики управления крупными малоэтажными комплексами РФ.



# «Об основах государственно-частного и муниципально - частного партнерства в Российской Федерации»

от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ

Целью ФЗ привлечение инвестиций в экономику РФ и **повышения качества товаров, работ, услуг**, обеспечение которыми потребителей относится к полномочиям органов государственной власти, органов местного самоуправления. Соглашение о ГЧП - юридически оформленное на определенный срок (не менее 3 лет) и основанное на **объединении ресурсов, распределении рисков** сотрудничество публичного и частного партнера, которое заключено по результатам **конкурсных процедур**. В целях реализации проектов государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства **два и более публично- образования вправе провести совместный конкурс** на право заключения соглашения о ГЧП. **Инвестиционные обязательства частного партнера по проектированию, строительству, реконструкции, финансированию, эксплуатации или техническому обслуживанию** объекта ГЧП, возникающие на основании соглашения. Частный партнер вправе исполнять соглашение своими силами или с привлечением в соответствии с условиями соглашения других лиц.



# «Об основах государственно-частного партнерства в субъектах Российской Федерации»

от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ

Наличие у частного партнера **обязательства по передаче объекта соглашения о ГЧП в собственность публичного партнера** по истечении определенного соглашением срока. **Инициатором** проекта может быть **частный партнер**, который обеспечивает разработку проекта ГСП. В срок, не более **сорока пяти дней** публичный партнер обязан рассмотреть проект и **принять решение** о возможности реализации проекта ГЧП. Оценка эффективности проекта ГЧП проводится на основании **критериев: финансовой эффективности проекта, социально-экономической эффективности проекта и эффективности использования бюджетных средств.** В соответствии с соглашением **публичный партнер** принимает на себя **следующие обязательства: предоставить частному партнеру объекты недвижимого имущества (земельные участки), принять обязательство по финансовому обеспечению части расходов по созданию объекта соглашения; предоставить государственные гарантии; возместить расходов частного партнера на создание объекта соглашения;**



# **ФЗ «Об основах государственно-частного партнерства в субъектах Российской Федерации»**

**от 13 июля 2015 года № 224-ФЗ**

**Частный партнер финансирует создание объекта соглашения и передачу имущества публичному партнеру. Объекты соглашения о ГЧП: автомобильные дороги, защитные дорожные сооружения, гидротехнические сооружения, объекты здравоохранения, объекты образования, культуры, спорта, объекты для организации отдыха граждан и туризма, объекты социального обслуживания населения, объекты, предназначенные для освещения территории и объекты благоустройства территории. Объект соглашения о ГЧП может состоять из одного или нескольких вышеназванных объектов имущества. Для объектов водоснабжения и водоотведения формой ГЧП является ФЗ «О концессионных соглашениях». В случае, если в течение срока действия соглашения о ГЧП законодательством РФ устанавливаются нормы, ухудшающие положение частного партнера, стороны соглашения изменяют условия соглашения в целях обеспечения имущественных и финансовых интересов частного партнера, существовавших на день подписания соглашения.**



## Программа «Жилье для российской семьи»

Разработана в целях реализации Указа Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества ЖКУ» и послания Президента РФ В.В. Путина Федеральному Собранию РФ от 12 декабря 2013 г.

Программа «Жилье для российской семьи» будет включена в состав государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ», утвержденной распоряжением Правительства РФ от 30 ноября 2012 г. № 2227-р

В рамках каждого проекта жилищного строительства должны быть введены в эксплуатацию до 30 июня 2017 года объекты общей площадью жилья экономического класса в которых составляет не менее 25 тысяч квадратных метров жилья отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности. При этом цена на объекты жилья должна составлять 35 тыс рублей за кв метр Реализация программы осуществляется на территориях субъектов РФ и муниципалитетов, определенных Советом при Президенте Российской Федерации по жилищной политике и повышению доступности жилья На этих территориях создаются или наделяются полномочиями по реализации проектов уполномоченные организации



## Подписание первого в России соглашения о реализации пилотного проекта АИЖК по кредитованию проекта малоэтажного строительства в Оренбурге.



27 февраля 2010 г. в рамках Третьего всероссийского конгресса по малоэтажному строительству **ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», ОАО «Новый инвестиционно-коммерческий Оренбургский банк развития промышленности «НИКО-Банк» и ООО «Экодолье-Оренбург»** подписали трехстороннее Соглашение об участии в реализации пилотного проекта по разработке и внедрению **кредитных продуктов в сфере малоэтажного строительства.**

Пилотный проект планируется реализовать при комплексной жилой малоэтажной застройке в районе села Ивановка Оренбургской области в виде односемейных жилых домов с земельными участками (**Проект – «Дом с участком»**). Соглашением предусмотрено, что жилые дома, которые будут приобретаться гражданами с использованием ипотечных кредитов, должны сооружаться по типовым проектам индустриальным способом. Проектом предусмотрено строительство **3093 жилых домов, общей площадью 489 тыс. кв. м, из которых 419 многоквартирных домов общей площадью 44 тыс. кв. м должно быть построено до конца 2011 года, включая всю инженерную и дорожную инфраструктуру.**



# Обращение в АИЖК по необходимости распространения субсидий по ипотеке на покупку строящихся индивидуальных домов с участками



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СБОРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

09 июля 2012 г.

№ ИСЗ-4/120

Президенту правления,  
Генеральному директору ОАО «АИЖК» по ипотечному жилищному кредитованию»

А.Н. Семенов

117418 г. Москва,  
ул. Новоремужская, дом 69-Б

Уважаемый Александр Николаевич!

Обращусь к Вам как депутат Государственной Думы и президент Некоммерческого Партнерства «Национальное агентство малозатяжного и коттеджного строительства» (НП «НАМИКС») с целью привлечения внимания к проблеме ипотечного кредитования при приобретении малозатяжного жилья по программам ОАО «АИЖК».

В начале 2010 года НП «НАМИКС» неоднократно обращалось к Вам с просьбой утвердить условия кредитования для повышения доступности малозатяжного комфортного жилья для граждан России, проводилось рабочее встречи с Вашими представителями.

В результате 27.02.2010г. между ОАО «АИЖК», АКБ «НИКО-Банк» (ОАО) и ООО «УК Экодом» было подписано Соглашение о намерениях сотрудничать при внедрении концепции содействия проектам в сфере малозатяжного строительства, и в результате совместных усилий участников соглашения ОАО «АИЖК» предложило новые условия кредитования для покупателей малозатяжного жилья: сумма кредита до 4 млн. руб., ставка 11-12% годовых, а также возможность применения дополнительных социальных вычетов. Условия были успешно ороботаны на пилотном проекте, реализуемом ООО «Экодом-Оренбург» при участии «НИКО-Банка». Полученный ООО «УК Экодом» положительный опыт был поинтиво воспринят как застройщиками малозатяжного жилья, так и банками, выдающими ипотеку на малозатяжное жилье.

В середине 2010 года мы обнаружили, что, в том числе, в связи с появлением нового продукта ОАО «АИЖК», застройщики начали прекращение современных малозатяжных жилых комплексов, подраумывающих строительство не просто единиц жилой площади, а комплексное освоение земельных участков с формированием полноценной среды обитания граждан России, к тому же доступной для приобретения в ипотеку. Заданный ОАО «АИЖК» ориентир стоимости малозатяжного жилья – 4-5 млн. рублей – позволял застройщикам предлагать гражданам в ипотеку просторные комфортные дома, и даже

многодетные семьи могли себе позволить такое жилье. Однако, как мы все знаем, проектирование и строительство такого поселка – длительный процесс, и ни один поселок, кроме «Экодом-Оренбург», не успел воспользоваться такой ипотекой.

В августе 2010 года АИЖК предложило рынку ипотеку «Малозатяжное жилье». Наряду со снижением ставок на 1 п.п., были снижены и суммы кредитов – до 3 млн. руб. Это оставило и застройщиков, и покупателей в сложную ситуацию. Первым пришлось искать пути снижения стоимости жилья, и, зачастую, путем снижения комфорта (использование более дешевых материалов, отказ от дополнительных затрат на благоустройство и т.д.), а вторым – выискивать дополнительные деньги для уплаты повышенного первого взноса по ипотеке. Тем не менее, члены НП «НАМИКС» продолжили реализацию проекта «Свой дом», и предлагали новые малозатяжные поселки.

В 2011 году Агентство дополнительно ввело дифференциацию размера кредита в зависимости от региона расположения жилья и размера первого взноса. Фактически для всех регионов, кроме Москвы и Санкт-Петербурга, это привело к существенному снижению максимального размера кредита, доступного гражданам. Абсурдность ситуации усугублялась и тем, что чем меньше семья может внести первый взнос, тем меньше ей представляется кредит, тем самым самым нещадными покупателя малозатяжного жилья: многодетные семьи, семьи в возрасте, работники аграрного комплекса, слона оказались ущемленными! Эти семьи просто не могут накопить большой первый взнос по ипотеке, а приобретение малогабаритной квартиры совершенно не решает их жилищный вопрос!

Компания «Экодом», участник пилотного проекта в г. Оренбург, при развитии второго проекта комплексной малозатяжной застройки, близ г. Обиньска Калужской области, столкнулась с тем, что разработчики Вашими маркетологами в 2011 году максимальные суммы кредитов по крупным регионам для продукта «Малозатяжное жилье» не позволяют кредитовать почти ни один дом (кроме своего маленького, и то при первом взносе не менее 50%). В этих условиях весь рынок малозатяжной ипотеки вы отдают Сбербанку РФ.

Наши участники и их банки-партнеры проинформировали нас о введении в 2012 году нового ограничения при кредитовании малозатяжного жилья. Как сообщили региональные операторы АИЖК и банки-кредиторы, ОАО «АИЖК» налагает на них повышенные требования при выкупе ипотечных кредитов, предоставляемых на покупку жилья, возмозного и городах с населением менее 100 тыс. жителей. Причем четких критериев и гарантий выкупа таких кредитов со стороны ОАО «АИЖК» не предоставлено, и даже аккредитация ОАО «АИЖК» проекта малозатяжного строительства и размещение его на Вашем сайте не является гарантией, хотя ранее Ваши представители заявляли об обратном. В такой ситуации банки и операторы АИЖК просто отказываются кредитовать покупателей малозатяжного жилья. Ведь несмотря на близость многих возмозных поселков и городской черте крупных населенных пунктов, формально такие проекты реализуются на землях дачных и сел, где официально зарегистрированы лишь одна-две тысячи жителей. Если рассматривать в качестве примера Калужскую область, то всего лишь 2 города отвечают этим требованиям – Калуга и Обиньск. И ни один из малозатяжных поселков формально не входит в их черту.

Учитывая приоритетность развития малозатяжного домостроения, о чем неоднократно говорили Президент и Председатель Правительства, истинная необходимость улучшения условий ипотечного кредитования по продукту «Малозатяжное жилье»:

1. необходимо увеличить максимальные суммы кредитов, для проектов, включенных в региональные или федеральные программы развития жилищного строительства – отменить также ограничения. Тем более что по нашей информации, ни один из кредитов, выданных по программе, не был проорочен.

2. необходимо разместить на Вашем сайте не только информацию об аккредитации комплексных проектов «Малозатяжное жилье», но и о параметрах гарантированного выкупа ипотечных кредитов, в том числе по стоимости каждого метра жилья, по месторасположению, по отношению малозатяжных поселков к агломерации крупных городов. В противном случае ни один банк или региональный оператор АИЖК не будет выдавать ипотеку, несмотря на наличие аккредитации поселка на сайте.

Уважаемый Александр Николаевич, принимая во внимание вышеизложенное, прошу Вас положительно решить вопрос об улучшении условий продукта «Малозатяжное жилье». В свою очередь выражаю готовность лично встретиться и обсудить приоритетные вопросы развития малозатяжного домостроения на текущий момент в удобное для нас время.

Приложение: Справочные данные по выдаче ипотечных кредитов в проекте «Экодом Оренбург» на 1 л. в 1 экз.

С уважением,

Первый заместитель председателя  
Комитета ГД по жилищной политике  
и жилищно-коммунальному хозяйству,  
Президент НП «НАМИКС»

  
Е.Л. Николаев



# Постановления Правительства РФ от 13 марта 2015 № 220 и от 15 мая 2015 № 470 о Правилах предоставления субсидий на ипотеку



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 мая 2015 г. № 470  
МОСКВА

О внесении изменений в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 г. № 220 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 12, ст. 1756; № 13, ст. 1940).

Председатель Правительства  
Российской Федерации

Д. Медведев



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 мая 2015 г. № 470  
МОСКВА

О внесении изменений в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 г. № 220 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 12, ст. 1756; № 13, ст. 1940).

Председатель Правительства  
Российской Федерации

Д. Медведев

**ПП № 220** На субсидирование процентных ставок по кредитам выделяется 20 млрд рублей. Это позволит выдать ипотечных кредитов на 400 миллиардов. При этом ставка, не может превышать 12% годовых. Субсидирование доступно для заемщиков, которые заключили договор на финансирование покупки первичного жилья после 1 января 2015 года, на сумму до до 8 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге и Московской области и до 3 млн руб. в остальных регионах РФ .

**ПП № 470** Субсидирование распространяется по покупке домов с земельными участками на этапе строительства



# Обращение в АИЖК о разработке ипотечного продукта для индивидуальных домов с участками на этапе строительства по ДДУ и ПДКПБВ



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СБОРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

09 июля 2012 г.

№ ИСД-4/100

Председателю правления,  
Генеральному директору ОАО «Агентство  
по ипотечному жилищному кредитованию»

А.П. Семенов

117418 г. Москва,  
ул. Новоремужанская, дом 69-Б

Уважаемый Александр Николаевич!

Обращусь к Вам как депутат Государственной Думы и президент Некоммерческого Партнерства «Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства» (НП «НАМИКС») с целью привлечения внимания к проблеме ипотечного кредитования при приобретении малоэтажного жилья по программам ОАО «АИЖК».

В начале 2010 года НП «НАМИКС» неоднократно обращалась к Вам с просьбой утвердить условия кредитования для повышения доступности малоэтажного комфортного жилья для граждан России, проводилось рабочее встречи с Вашими представителями.

В результате 27.02.2010г. между ОАО «АИЖК», АКБ «НИКО-Банк» (ОАО) и ООО «УК Экодом» было подписано Соглашение о намерениях сотрудничать при внедрении концепции содействия проектам в сфере малоэтажного строительства, и в результате совместных усилий участников соглашения ОАО «АИЖК» предложило новые условия кредитования для покупателей малоэтажного жилья: сумма кредита до 4 млн. руб., ставка 11-12% годовых, а также возможность применения дополнительных социальных вычетов. Условия были успешно ороботаны на пилотном проекте, реализуемом ООО «Экодом-Оренбург» при участии «НИКО-Банка». Полученный ООО «УК Экодом» положительный опыт был позитивно воспринят как застройщиками малоэтажного жилья, так и банками, выдающими ипотеку на малоэтажное жилье.

В середине 2010 года мы обнаружили, как, в том числе, в связи с появлением нового продукта ОАО «АИЖК», застройщики начали проектирование современных малоэтажных жилых комплексов, подразумевающих строительство не просто единиц жилой площади, а комплексное освоение земельных участков с формированием полноценной среды обитания граждан России, к тому же доступной для приобретения в ипотеку. Заданный ОАО «АИЖК» ориентир стоимости малоэтажного жилья – 4-5 млн. рублей – позволял застройщикам предлагать гражданам в ипотеку просторные комфортные дома, и даже

многодетные семьи могли себе позволить такое жилье. Однако, как мы все знаем, проектирование и строительство такого поселка – длительный процесс, и ни один поселок, кроме «Экодом-Оренбург», не успел воспользоваться такой ипотекой.

В августе 2010 года АИЖК предложило рынку ипотеку «Малоэтажное жилье». Наряду со снижением ставок на 1 п.п., были снижены и суммы кредитов – до 3 млн. руб. Это оставило и застройщиков, и покупателей в сложную ситуацию. Первым пришлось искать пути снижения стоимости жилья, и, зачастую, путем снижения комфорта (использование более дешевых материалов, отказ от дополнительных затрат на благоустройство и т.п.), а вторым – вносить дополнительные деньги для уплаты повышенного первого взноса по ипотеке. Тем не менее, члены НП «НАМИКС» продолжили реализацию проекта «Свой дом», и предлагали новые малоэтажные поселки.

В 2011 году Агентство дополнительно ввело дифференциацию размера кредита в зависимости от региона расположения жилья и размера первого взноса. Фактически для всех регионов, кроме Москвы и Санкт-Петербурга, это привело к существенному снижению максимального размера кредита, доступного гражданам. Абсурдность ситуации усугублялась и тем, что чем меньше семья может внести первый взнос, тем меньше ей представляется кредит, тем самым самым нещадными покупателями малоэтажного жилья: многодетные семьи, семьи в возрасте, работники аграрного комплекса, снова оказались ущемленными! Эти семьи просто не могут накопить большой первый взнос по ипотеке, а приобретение малогабаритной квартиры современно не решит их жилищный вопрос!

Компания «Экодом», участник пилотного проекта в г. Оренбург, при развитии второго проекта комплексной малоэтажной застройки, близ г. Обиньска Калужской области, столкнулась с тем, что разработчики Вашими маркетологами в 2011 году максимальные суммы кредитов по крупным регионам для продукта «Малоэтажное жилье» не позволяют кредитовать почти ни один дом (кроме своего маленького, и то при первом взносе не менее 50%). В этих условиях весь рынок малоэтажной ипотеки вы отдают Сбербанку РФ.

Наши участники и их банки-партнеры проинформировали нас о введении в 2012 году нового ограничения при кредитовании малоэтажного жилья. Как сообщили региональные операторы АИЖК и банки-кредиторы, ОАО «АИЖК» налагает на них повышенные требования при выкупе ипотечных кредитов, предоставляемых на покупку жилья, возводимого в городах с населением менее 100 тыс. жителей. Причем четких критериев и критерий выкупа таких кредитов со стороны ОАО «АИЖК» не предоставлено, и даже аккредитация ОАО «АИЖК» проекта малоэтажного строительства и размещение его на Вашем сайте не является гарантией, хотя ранее Ваши представители заявляли об обратном. В такой ситуации банки и операторы АИЖК просто отказываются кредитовать покупателей малоэтажного жилья. Ведь несмотря на близость многих возводимых поселков и городской черте крупных населенных пунктов, формально такие проекты реализуются на землях деревень и сел, где официально зарегистрированы лишь одна-две тысячи жителей. Если рассматривать в качестве примера Калужскую область, то всего лишь 2 города отвечают этим требованиям – Калуга и Обиньск. И ни один из малоэтажных поселков формально не входит в их черту.

Учитывая приоритетность развития малоэтажного домостроения, о чем неоднократно говорили Президент и Председатель Правительства, истинная необходимость улучшения условий ипотечного кредитования по продукту «Малоэтажное жилье»:

1. необходимо увеличить максимальные суммы кредитов, для проектов, включенных в региональные или федеральные программы развития жилищного строительства – отменить также ограничения. Тем более что по нашей информации, ни один из кредитов, выданных по программе, не был прощрен.

2. необходимо разместить на Вашем сайте не только информацию об аккредитации комплексных проектов «Малоэтажное жилье», но и о параметрах гарантированного выкупа ипотечных кредитов, в том числе по стоимости квадратного метра жилья, по месторасположению, по отношению малоэтажных поселков к агломерациям крупных городов. В противном случае ни один банк или региональный оператор АИЖК не будет выдавать ипотеку, несмотря на наличие аккредитации поселка на сайте.

Уважаемый Александр Николаевич, принимаю во внимание вышеизложенное, прошу Вас положительно решить вопрос об улучшении условий продукта «Малоэтажное жилье». В свою очередь выражаю готовность лично встретиться и обсудить приоритетные вопросы развития малоэтажного домостроения на текущий момент в удобное для нас время.

Приложение: Справочные данные по выдаче ипотечных кредитов в проекте «Экодом-Оренбург» на 1 л. в 1 экз.

С уважением,

Первый заместитель председателя  
Комитета ГД по жилищной политике  
и жилищно-коммунальному хозяйству,  
Президент НП «НАМИКС»

  
Е.Л. Николаев



# Протокол совещания в АИЖК о разработке продукта для кредитования индивидуальных домов с участками на этапе строительства по ДДУ и ПДКПБВ

Открытое акционерное общество  
«АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ»

**ПРОТОКОЛ**  
совещания рабочей группы по рассмотрению вопросов связанных с ипотечным кредитованием индивидуальных домов с земельными участками на этапе строительства

Дата и время встречи: 02 июня 2015г., 15ч.00 м.  
Место встречи: г. Москва, ул. Крайновского, 14, стр.3

Участники встречи:

- Касеин Валерий Семенович - Вице президент Национального агентства по малоэтажному и коттеджному строительству;
- Кудряшов Иван Викторович - Руководитель юридической службы Группы компаний «Экспонель».

От ОАО «АИЖК»

- Позикова Мария Борисовна - Директор департамента инноваций, методологии и стандартизации;
- Рузакова Ирина Владимировна - Руководитель проекта управления развития департамента инноваций, методологии и стандартизации.

От ОАО «АФЖС»

- Чудас Василий Александрович - Заместитель директора департамента арендного жилья.

В рамках совещания обсуждали:

- Постановление Правительства Российской Федерации №470 от 15 мая 2015г.
- Обращение Первого заместителя Председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Е.Л. Николовской в ОАО «АИЖК».
- Необходимость выработки механизмов ипотечного кредитования объектов малоэтажного строительства, в том числе в рамках программы «Жилье для российской семьи» на этапе строительства.

Решили:

- Уточнить формулировку в ипотечный продукт МЖК и Дом, реализуемые ОАО «АИЖК», позволяющие прокредитовать дома блокируемой застройки по 214-ФЗ.
- Для кредитования жилых домов с земельными участками на этапе строительства внести изменения в Постановление Правительства Российской

Федерации №404 от 05 мая 2014г; позволяющие продавать дома на этапе строительства не подпадающих под действие 214-ФЗ по договорам купли-продажи дома, который будет создан в будущем.

- Внести изменения в программу «Стимул», включив в цели использования предоставляемых ОАО «АИЖК» Банком средств предоставление кредитов покупателям жилья экономического класса, внесенным в соответствующие списки.

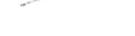
Участники встречи

  
В.С. Касеин

  
И. В. Кудряшов

  
М.Б. Позикова

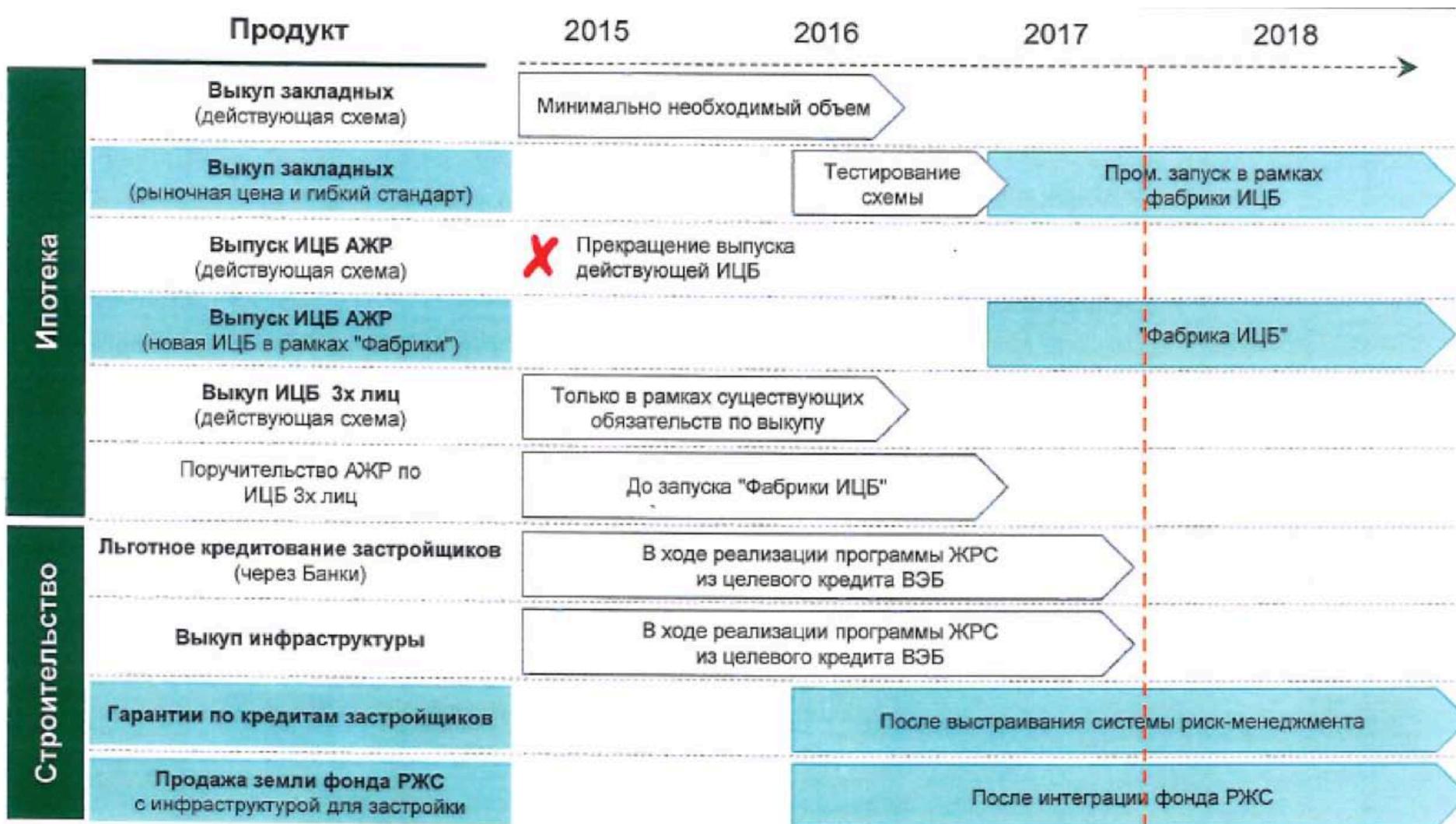
  
И.В. Рузакова

  
В.А. Чудас

- 1 Внести изменения в продукты «Малоэтажное жилье» и «Дом» позволяющие кредитовать дома **блокированной застройки по ДДУ** в соответствии с ФЗ № 214
- 2 Внести изменение в Постановление Правительства РФ от 5 мая 2014 г "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи» позволяющие продавать **на этапе строительства дома с участками по ПДКП БВ**
- 3 Внести изменения **в программу «Стимул»** позволяющие кредитовать покупателей по ПДКП БВ



# Новая стратегия АИЖК планируется к запуску к 2017 году



# Создание АЖР «Фабрики» выпуска ИЦБ и второго после после ОФЗ рынка ценных бумаг

Новые ИЦБ будут иметь "непрямую" гос. гарантию и будут выпускаться за 2 недели вместо текущих 40

2 Выдача ипотеки с заданными параметрам

3 Быстрый выпуск ИЦБ (до 2 недель) с гарантией АЖР с одним траншем



1 Форвардная продажа ИЦБ до выпуска ипотеки для фиксации ставки %

Для новых бумаг будут созданы преференции, а также улучшены компетенции самого АЖР

## Создание ликвидного рынка новой ИЦБ

- Гарантия АЖР (квазисуверенный риск)
- Быстрый выпуск ИЦБ, в т.ч. в малых объемах
- Создание форвардного рынка для нивелирования процентного риска
- Подключение к международной расчетной инфраструктуре (Euroclear)
- Регулирование новой ИЦБ аналогично ОФЗ
  - Аналогичные требования по капиталу и резервам при держании на балансе
  - Аллокация средств на ИЦБ для НПФ
  - Включение в ломбардный список
  - Схожий дисконт при РЕПО с ЦБ

## Развитие компетенций АЖР

- Выкуп закладных по "рыночной стоимости", а не по номиналу
- Улучшение системы риск-менеджмента до мирового уровня