



**Законодательное обеспечение и практический опыт
реализации Программы Государственной Думы по
развитию малоэтажного жилищного строительства
«Свой дом»**

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

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

Казейкин В.С.

Федеральные Министерства, Агентства и Фонды
принявшие участие
в разработке
Программы «Свой дом»



Департамент промышленности и инфраструктуры Правительства РФ



Министерство
регионального развития
РФ



Министерство
экономического развития
РФ



Министерство
Промышленности и
торговли РФ



Министерство
обороны РФ



Агентство по ипотечному
жизнищному кредитованию



Министерство сельского
хозяйства РФ



Фонд содействия развитию
ЖКХ



Институт развития регионов



Фонд содействия развитию
жилищного строительства



Законодательное обеспечение развития малоэтажного строительства

- Поправки в Закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (ГК РФ) индивидуальные дома и многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три не требуют госэкспертизы проектной документации.
- Поправки в закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. Отменен НДС по договорам долевого участия
- Закон № 343-ФЗ 27.12.2009 г. до 60% переданных в Фонд РЖС земель будут использованы для малоэтажного жилищного строительства (МЖС).
- Закон № 316-ФЗ от 17.12.2009 г. снял ограничение на переселение граждан из аварийного жилого фонда в черте одного населённого пункта.
- Закон № 25-ФЗ от 9.03.2010 г. средства Фонда ЖКХ на переселение из аварийного жилищного фонда будут направляться на МЖС
- Законопроект № 386039 от 18.06.2010 г. до 50 % (170 тыс. руб) материнского капитала можно использовать на МЖС при получении разрешения на строительство, остальные 50% через 6 мес.
- Законопроект № 305495 от 17.02.2010 г. военнослужащие могут приобретать индивидуальные дома по НИС или ГЖС и получать служебные жилые дома. Увеличен размер превышения площади бесплатного жилья с 9 кв. м до 16 кв. м (с 54 до 70 кв.м) и участок 600 кв. м.
- Законопроект № 388150 24.04.2007 г. предусматривает создание некоммерческих объединений граждан, которым для МЖС земельные участки будут предоставляться бесплатно или на льготных условиях
- Закон № 261-ФЗ от 23.11.2009 г. обязывает застройщиков производить дома отвечающие высоким требованиям энергоэффективности и экологичности.



Указ «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

1. Правительству Российской Федерации обеспечить:

б) до 2018 года: **снижение уровня процентной ставки** по ипотечному кредиту по отношению **к индексу потребительских цен не более 2,2 процентных пункта**;

увеличение количества ипотечных жилищных кредитов до 815 тысяч в год;
создание возможности улучшения жилищных условий не реже 1 раза в 15 лет;

снижение стоимости одного квадратного метра жилья на 20 процентов;

в) до 2020 года – предоставление доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия.

2. Правительству РФ совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ:

а) до июля 2012 г.: разработать порядок **бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономического класса**, предусмотрев при этом ограничение продажной цены на такое жильё;

б) до сентября 2012 г. обеспечить формирование ипотечного кредитования отдельных категорий граждан (молодых семей, работников бюджетной сферы), **создание ипотечно-накопительной системы**,,

в) до ноября 2012 г. принять меры: по упрощению порядка изъятия земельных участков, используемых неэффективно, для вовлечения их в э оборот ;

г) до декабря 2012 г.: **разработать программу строительство жилья экономического класса на земельных участках, примыкающих к крупным городам**;

е) до марта 2013 г. Разработать меры по ликвидации аварийного жилого фонда;



Проекты законов о нотариальной регистрации недвижимости

Новая редакция Гражданского кодекса, одобренная Госдумой в первом чтении, обязывает граждан и компании удостоверить у нотариусов все сделки, подлежащие госрегистрации, т. е. любые операции с недвижимостью. Для этого также подготовлен новый закон о нотариате. Нотариусы должны согласиться нести серьезную имущественную ответственность за свои действия, а страхование ответственности может стоить до 5% от суммы сделки.

Сейчас такие услуги стоят около 1% от суммы договора, приходится также платить за составление проекта и техническую работу, ее стоимость отличается у разных нотариусов и составляет около 2%. ФНП предлагает общий тариф за всю работу в 1% от суммы сделки, сделав плату одинаковой по всей стране. В 2011 г. Росреестр зарегистрировал 3,642 млн сделок с недвижимостью, в том числе 835 545 по купле-продаже квартир. То есть при цене квартиры в 6 млн руб. услуги нотариуса обойдутся в 60 000 руб. Если одна сделка в среднем будет стоить 60 000 руб., ежегодная выручка нотариата составит 220 млрд руб., или в среднем по 28,5 млн руб. на каждого из 7650 существующих нотариусов. Необходимо провести экспертизу закона на коррупционную составляющую, исключить сделки с вновь построенной и впервые проходящую госрегистрацию недвижимостью, особенно малоэтажной



Проект закона о взаимном страховании при привлечении средств в долевое строительство недвижимости

Новый законопроект предлагает создать некоммерческую организацию – общество взаимного страхования (ОВС) застройщиков. Членом ОВС являются застройщики привлекающие денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов. Объектом ОВС является страхование ответственности застройщика перед дольщиком в результате банкротства. Страховая сумма определяется исходя из графика платежей по ДДУ. Страховой тариф ОВС состоит из базовой ставки и коэффициентов к ней определяемых в зависимости от цены ДДУ, региона, застройщика, порядка и сроков привлечения средств по ДДУ.. Решение о выплате принимается после банкротства застройщика. Величина страхового тарифа может достигать 3 – 5% от стоимости ДДУ. По данным Минрегиона в 2009 году было 118 дел о банкротстве, в 2010 г - 135 дел. Общая площадь объектов составила 1200 и 1400 тыс кв м, а сумма причиненного ущерба 25 и 36 млрд.



Дорожная карта «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»

Распоряжение Правительства № 1487-р от 16.08.2012 .

Описание	Название	Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства		Результаты (контрольные показатели и их целевые значения)	Текущие	2015	2018
	Описание	Проект призван упростить и усовершенствовать административные процедуры на всех стадиях осуществления строительства (начиная от стадии градостроительной подготовки и заканчивая вводом в эксплуатацию объектов капитального строительства)			Общая позиция в рейтинге 178 86 34 Количество процедур 51 15 11 Общая длительность (дней) 423 130 56 Стоимость (% от ВВП / чел.) 184 104 101		
	Цель	Реализация проекта позволит обеспечить увеличение объемов строительства, в том числе жилищного, будет способствовать созданию новых рабочих мест и повысит приток инвестиций в строительную отрасль					
Структура	Вовлеченные стороны	<ul style="list-style-type: none"> Реальный бизнес Ассоциации потребителей Правительство РФ Минэкономразвития Минрегион Ростехнадзор ФАС России Минэнерго Минфин Фонд РЖС 	Подпроекты	<ol style="list-style-type: none"> Формирование земельных участков и разработка градостроительной документации Государственная поддержка комплексного освоения территорий Сокращение сроков и количества согласований и разрешений Модернизация системы технического регулирования и оптимизация системы надзора в строительной отрасли Развитие рынка арендного жилья Осуществление контроля за внедрением дорожной карты 			
Внедрение	График	<u>Основные фазы реализации инициативы:</u> • 2012 – Первая волна – “быстрые победы” • 2013 – 2017 – Полное внедрение		Прочие Требуется административная поддержка	Законодательство <ul style="list-style-type: none"> Градостроительный кодекс Земельный кодекс Административный кодекс СНиПы, СанПиНы, проектная документация 		
	Потребность в ресурсах	<u>Инвестиции (объем и описание)</u> • Актуализация территориального планирования					
	Риски	<ul style="list-style-type: none"> Снижение качества строительства из-за упрощения процедур Трудности трансляции реформы с федерального уровня в регионы 					



Архитектурно строительная премия «Дом года» Победитель и номинанты в категории "Лучший загородный поселок / Best of Housing Development"

Многофункциональный проект
«ЭкоДолье Оренбург»



Новое Ступино



Малозэтажный жилой комплекс
пригород «Западная Долина»



Коттеджный поселок Маленькая
Италия



Элитный поселок Millennium Park



Клубный поселок Lipki Парк





Развитие системы малоэтажных Экогородов в рамках программы Государственной Думы «Свой дом»

«Экодолье» является Застройщиком проектов комплексного освоения территорий МЖС

Акционеры компании

Фонд прямых инвестиций
Baring Vostok PEF IV

Европейский Банк
Реконструкции и Развития

Проекты компании



Проекты в активной
стадии

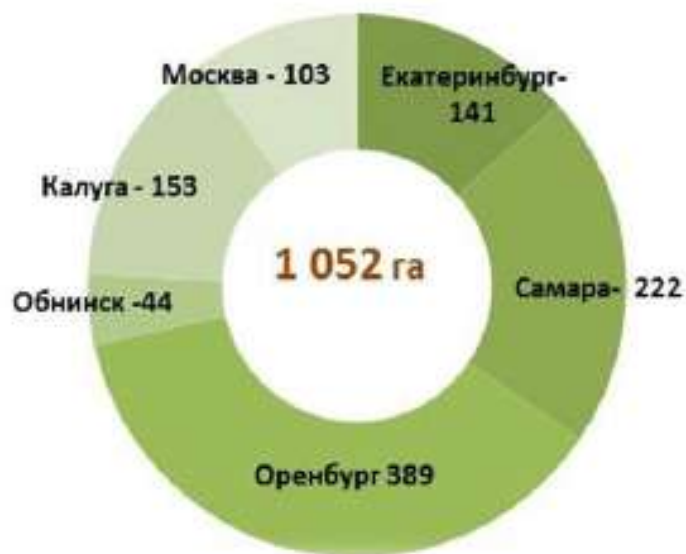
Перспективные
проекты

Требования по ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ бизнеса компании



Параметры строительства малоэтажных экогородов в проекте «ЭкоДолье»

Структура проектов по регионам относительно площади участков, Га



Объем застраиваемого жилья, м2

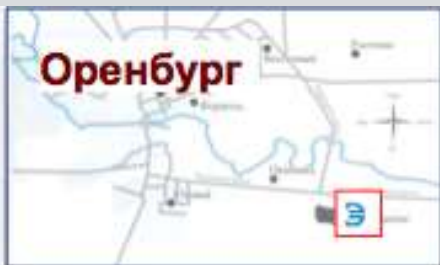


Внедрение ресурсосберегающих технологий

Строительство более 12 тыс. ед. жилья



Проект экогорода «ЭкоДолье Оренбург»

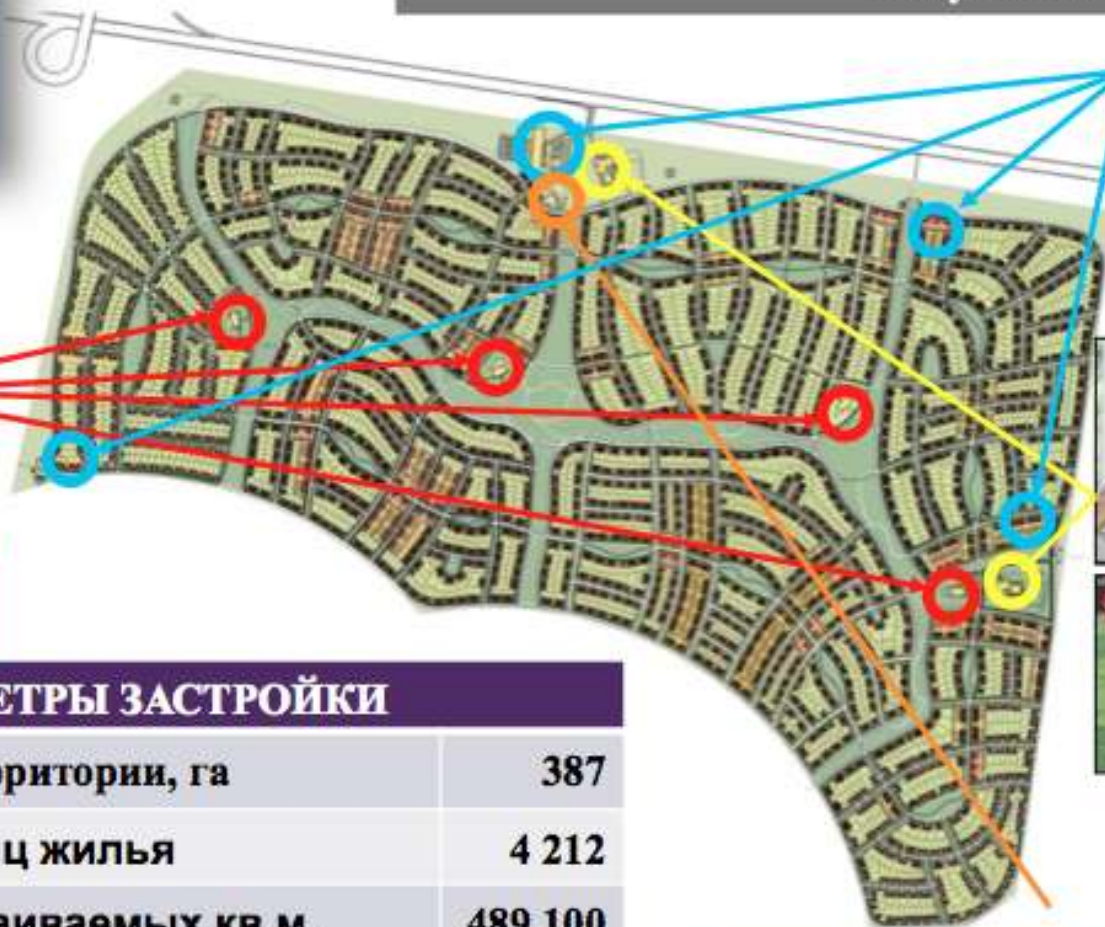


Оренбург

Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания



Детские дошкольные учреждения



Школы



Досуговый центр-клуб по интересам



ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Общая площадь территории, га	387
Количество единиц жилья	4 212
Количество застраиваемых кв.м.	489 100
Население, чел	14 600



Пилотный проект по развитию системы ипотечного кредитования при покупке индивидуальных домов и квартир на этапе строительства

Цель: Создание практической модели ипотечного жилищного кредитования в условиях государственно-частного партнерства (ГЧП) при комплексном освоении территории (КОТ) в целях строительства малоэтажного поселка эконом-класса для последующего распространения модели в других субъектах Российской Федерации.

Задачи:

- Создать условия, при которых цена продажи жилья эконом класса по ипотеке будет на уровне цены Минрегиона России
- Использовать лучшую мировую практику в проектировании и строительстве малоэтажного поселка, создать типовые решения ипотечного кредитования для социальных государственных программ.
- Разработать и впервые в России внедрить совместно с АИЖК кредитные продукты - «Дом с участком» и «Малоэтажное жилье»
- Создать образцовую площадку по внедрению новых продуктов АИЖК «Военная ипотека», «Арендное жилье» и «Переезд» в малоэтажном строительстве





Государственно - Частное Партнерство (ГЧП) в рамках федеральных и региональных программ

Федеральные гос органы

- Включение проекта в ФЦП «Жилище»;
- Включение в подпрограмму "Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда";
- Выделение лимитов АИЖК по разработанному ипотечному продукту «Дом с участком»

Субъекты естественных монополий - поставщики энергоресурсов

- Финансирование и строительство инженерных сетей электроснабжения и газоснабжения к границе поселка за счет собственных инвестиционных программ
- Принятие на баланс сетей для их дальнейшего содержания и эксплуатации

Правительство области

- Подготовка земель вблизи города, проведение аукциона
- Финансирование и строительство инженерных сетей водоснабжения и водоотведения к границе поселка
- Финансирование социальных и бытовых объектов (школы, детские сады, медицинские учреждения)
- Административная поддержка инвестора
- Регулирование тарифов локальных поставщиков энергоресурсов

Инвестор

- Строительство жилья по цене МинРегиона
- Строительство внутрипоселковых сетей и дорог
- Инвестиции в экономику региона – создание новых рабочих мест, налоговые отчисления
- Использование лучшей мировой практики градостроительного, архитектурного, инженерного и рабочего проектирования



Всероссийское селекторное совещание в режиме телемоста по малоэтажному строительству связь с поселком «ЭкоДолье Оренбург»



В.В.Путин: Я хочу задать вопрос нашим коллегам из Оренбургской области. Юрий Александрович (*Губернатор Ю.А.Берг*), я вас правильно понял, что после подвода инженерной инфраструктуры вы застройщикам продаёте землю, не включая туда стоимость этой инфраструктуры?

Ю.А.Берг: Мы уже подвели эти сети. У застройщиков в цене квадратного метра нет этой стоимости.

В.В.Путин: То есть вы заплатили бюджетные деньги и в стоимость участка земли её не вкладываете?

Ю.А.Берг: Да.

В.В.Путин: Спасибо. Я говорю, что **это идеальный вариант развития событий, идеальный подход.**



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 одноквартирных домов общей площадью 44 тыс. кв. м должно быть построено до конца 2011 года,** включая всю инженерную и дорожную инфраструктуру.



Параметры ипотечного кредитного продукта «Малоэтажное жилье»

Требования к ипотечным сделкам и условиям выкупа закладных, удостоверяющих права требования по кредитам, предоставленным на цели приобретения жилых помещений в пределах территории малоэтажной жилой застройки (**Малоэтажное жилье**).

Кредит предоставляется: на приобретение дома с земельным участком, земельного участка и строительства жилого дома, квартиры в малоэтажном жилом доме, при этом в цели кредита указываются характеристика жилого дома и земельного участка, позволяющие их идентифицировать (кадастровые номера, площадь, адрес, этажность дома). **Величина кредита до 3 млн. рублей.**

При заключении кредитных договоров размер **Процентной ставки** должен составлять:

При значении **К/З от 50% (включительно) до 70%** - **10,5% годовых (с 1 июля 2011 г 7,9%)**.

При значении **К/З от 40% до 49% (включительно)** - **10,75% годовых.**

При значении **К/З от 30% до 39% (включительно)** - **11% годовых.**

При значении **К/З от 20% до 29% (включительно)** - **11,25% годовых.**

При значении **К/З от 10% до 19% (включительно)** - **11,5% годовых.**

Указанные значения ставок устанавливаются при условии страхового обеспечения в виде:

- договора страхования **Предмета ипотеки и Заемщиков от несчастных случаев**.

При отсутствии страхового обеспечения размер **Процентной ставки** увеличивается на **0,7 %**.

В рамках специальных условий **Процентная ставка может быть уменьшена** в случаях:

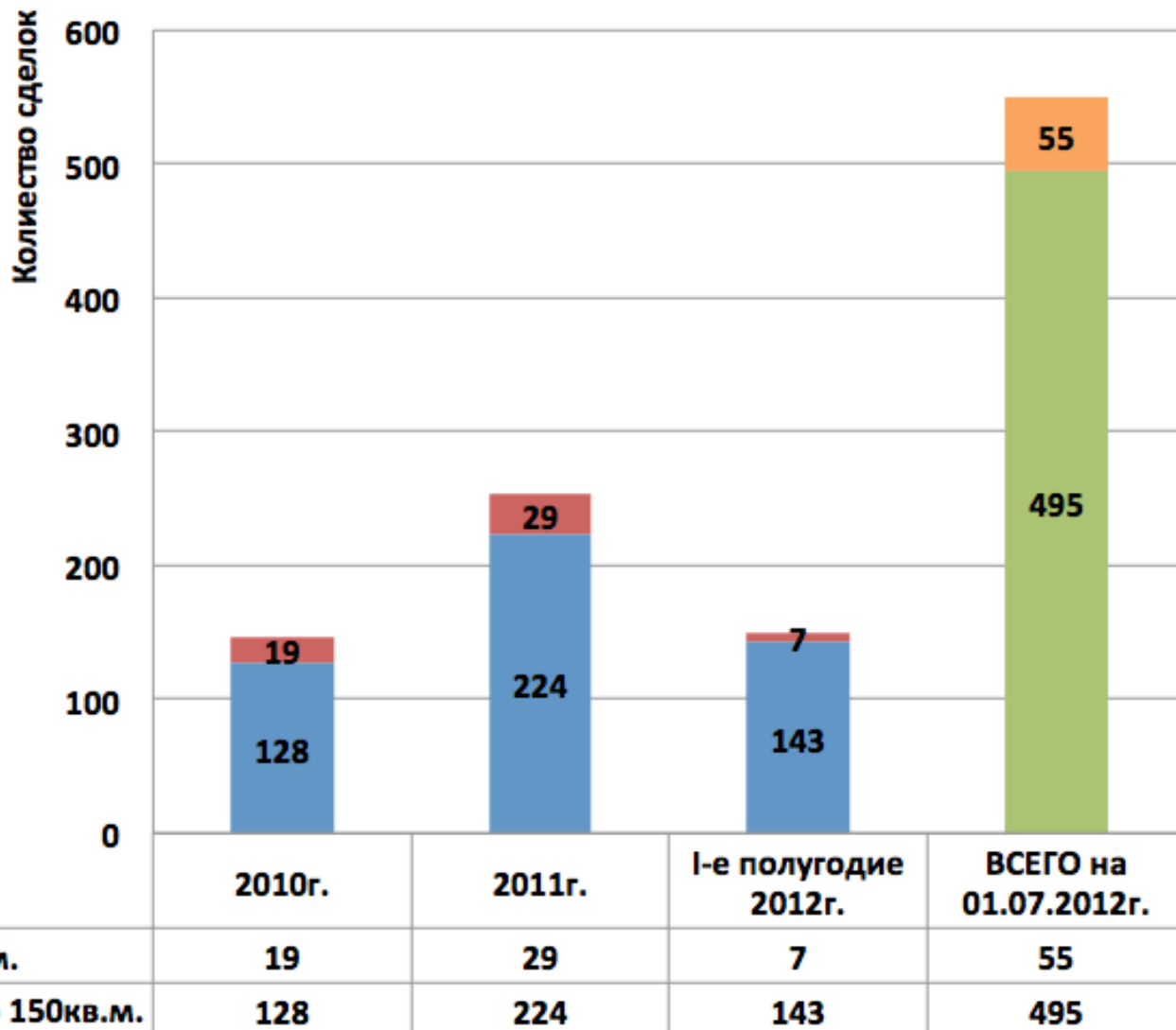
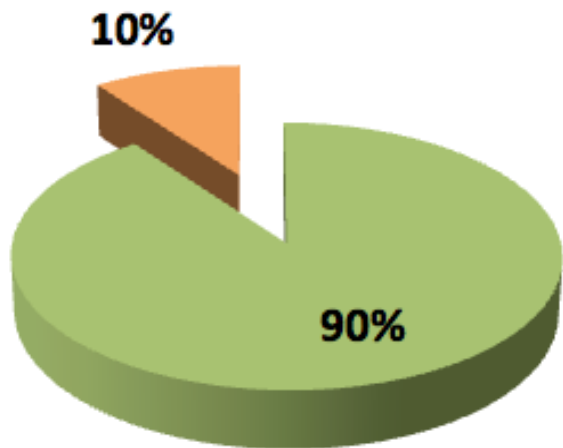
Приобретения жилого помещения **по цене** одного квадратного метра общей площади, **не превышающей** (Приказ Минрегиона РФ) – на **0,5 %**. Приобретения жилья если Заемщиком является **распорядитель средств материнского капитала** – на **0,25%**. Приобретения жилья

участниками подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" – на **0,25%**. Заемщиком/одним из Заемщиков является – **владелец ГЖС** – на **0,25%**. При удовлетворении

нескольким требованиям **вычеты суммируются** и **минимальная ставка может составить**

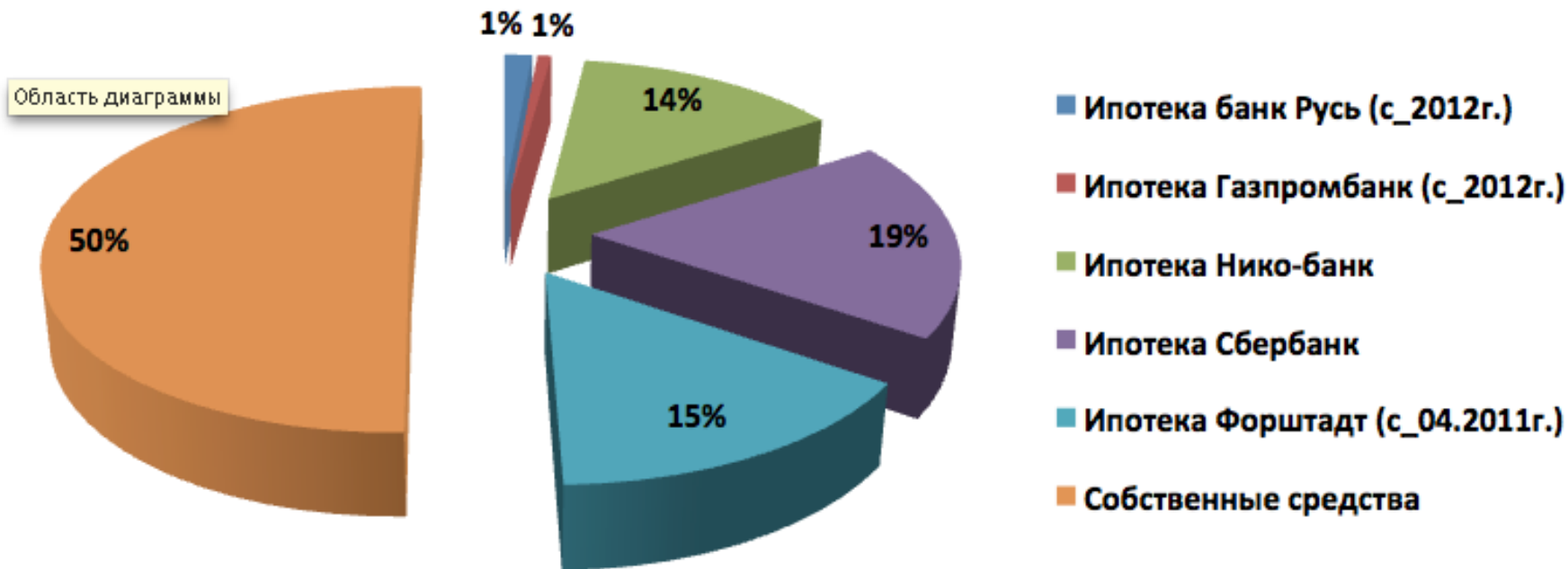


Количество проданных индивидуальных домов и квартир на этапе строительства





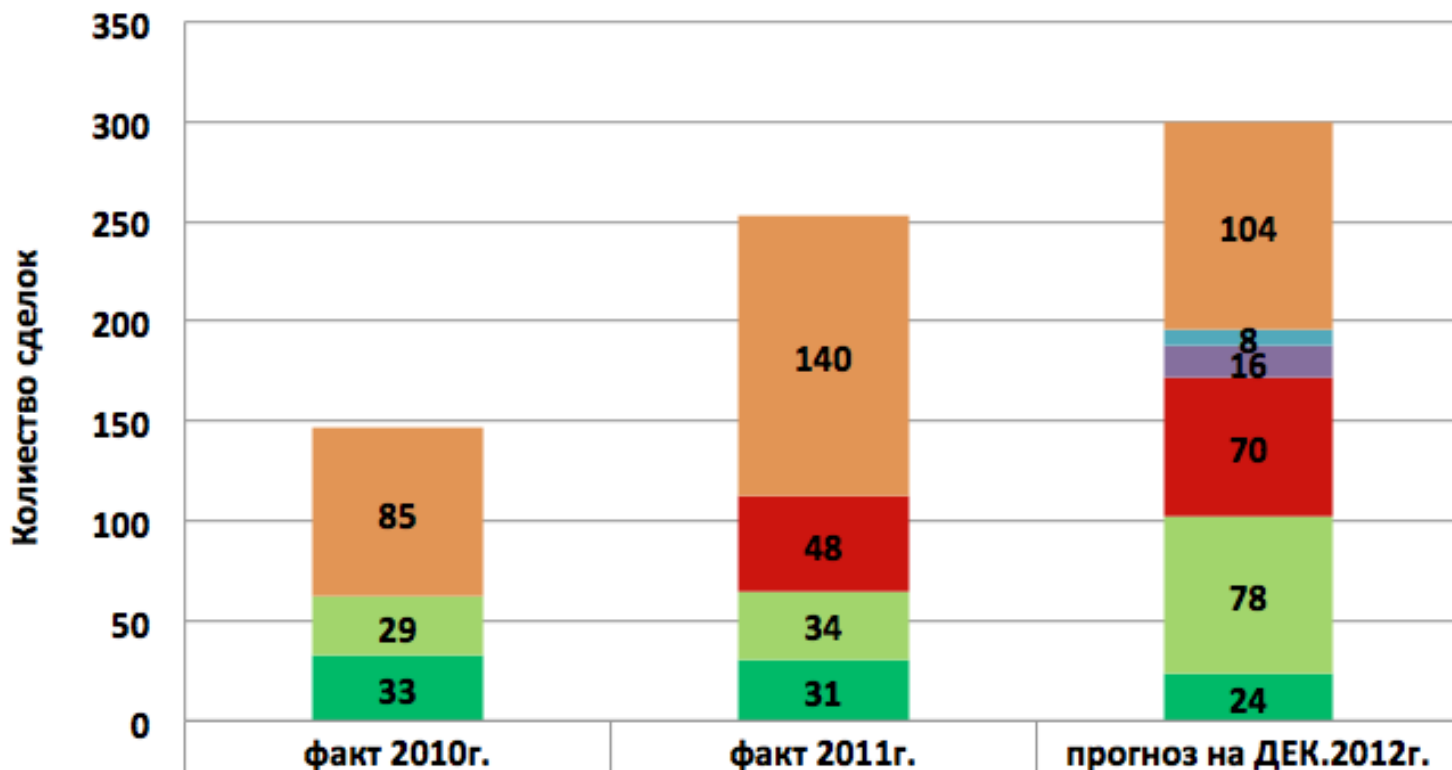
Источники финансирования покупки индивидуальных домов и квартир на этапе строительства



На 01.07.2012г. Количество проданных домов с помощью Ипотеки составляет 50%, по отношению к 01.01.2012г. составило всего 43%.



Число кредитов выданных различными банками на покупку индивидуальных домов и квартир



■ Собственные средства	85	140	104
■ Ипотека Газпромбанк (с_2012г.)			8
■ Ипотека банк Русь (с_2012г.)			16
■ Ипотека Форштадт (с_04.2011г.)		48	70
■ Ипотека Сбербанк	29	34	78
■ Ипотека Нико-банк	33	31	24



Условия ипотечного кредитования на покупку индивидуальных домов и квартир на этапе строительства

УСЛОВИЯ				
Первоначальный взнос	от 15 до 70%, на этапе строительства 5%	от 10 до 90%	от 20 до 80%	от 10 % (от 0% при залоге иного объекта недвижимости)
Минимальная сумма кредита	min 30 % от стоимости дома	250 000 руб.	min 20% от стоимости дома, 300 000 руб.	300 000 руб.
Ставка, % годовых	10 - 12 %	10 - 11,5 %	12-13% (на этапе строит-ва проц.ставка + 2%)	11% (до регистрации ипотеки 12%)
Срок, лет	от 3 до 30 лет	до 30 лет	от 3 до 15 лет	до 30 лет
Сумма, рубли.	max 4 млн.руб.	от 250 000 руб, max сумма не ограничена	от 300 000 руб. до 3 000 000 руб.	max 80% от стоимости жилья
Возраст заемщика	от 21 до 65 лет	от 18 до 75 лет	от 18 до 65 лет	от 21 до 75 лет
Комиссия банка	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

На сегодняшний день ООО «Экодолье Оренбург» предоставлены документы для аккредитации в «Газпромбанк» и «Росбанк»



Величина ипотечного кредита в зависимости от размера первого взноса применительно к проекту «Экодолье Оренбург»

Стоимость дома	Объем ипотечного кредита при размере первого взноса			
	20%	30%	40%	50%
2 001 408	1 601 126	1 400 986	1 200 845	1 000 704
2 380 650	1 904 520	1 666 455	1 428 390	1 190 325
2 499 520	1 999 616	1 749 664	1 499 712	1 249 760
3 088 808	2 471 046	2 162 166	1 853 285	1 544 404
3 119 150	2 495 320	2 183 405	1 871 490	1 559 575
3 284 517	2 627 614	2 299 162	1 970 710	1 642 259
1 479 146	1 183 317	1 035 402	887 488	739 573
2 235 633	1 788 506	1 564 943	1 341 380	1 117 817
3 341 700	2 673 360	2 339 190	2 005 020	1 670 850
3 623 429	2 898 743	2 536 400	2 174 057	1 811 715
4 475 329	3 580 263	3 132 730	2 685 197	2 237 665
4 834 500	3 867 600	3 384 150	2 900 700	2 417 250
5 971 210	4 776 968	4 179 847	3 582 726	2 985 605
6 753 980	5 403 184	4 727 786	4 052 388	3 376 990
	1 500 000	2 000 000	2 500 000	3 000 000
1,5	2 250 000	3 000 000	3 750 000	4 500 000



Величина ипотечного кредита в зависимости от размера первого взноса применительно к проекту «Экодолье Обнинск»

Тип дома	Кол-во домов	Стоимость дома	Объем ипотечного кредита при размере первого взноса			
			20%	30%	40%	50%
Илек	10	4 703 700	3 762 960	3 292 590	2 822 220	2 351 850
Кама	27	5 927 600	4 742 080	4 149 320	3 556 560	2 963 800
Тобол	13	6 442 300	5 153 840	4 509 610	3 865 380	3 221 150
Волга	21	6 917 600	5 534 080	4 842 320	4 150 560	3 458 800
Урал	8	7 745 500	6 196 400	5 421 850	4 647 300	3 872 750
Каспий	5	9 040 900	7 232 720	6 328 630	5 424 540	4 520 450
Итого	84					
Среднее значение		6 467 502	5 174 002	4 527 252	3 880 501	3 233 751
Действующий лимит АИЖК в Калужской области			1 750 000	2 000 000	3 000 000	3 500 000
Прогнозируемое увеличение лимита	1,5		2 625 000	3 000 000	4 500 000	5 250 000



Обращение в АИЖК о необходимости включения в Паспорт продукта «Военная ипотека» приобретения земли за счет целевого займа НИС

Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» *Часть 9*. Средства целевого жилищного займа могут быть использованы участником НИС для оплаты расходов, связанных с приобретению земельного участка, занятого приобретаемым жилым домом и оформлению кредитного договора, в том числе удостоверенного закладной.



В Паспорте продукта «Военная ипотека», в редакции приказов Генерального директора ОАО «АИЖК» от 29 сентября 2011 № 217 од и от 30 мая 2012 № 114-од в подразделе «Цель кредитования» указано, что возможно приобретение жилого дома, отвечающего требованиям Продукта «Малоэтажное жилье», при этом обязательным условием является приобретение земельного участка за счет собственных средств Заемщика.



Проект «ЭкоДолье» по итогам 2010 года стал победителем 6 Международных и национальных премий и конкурсов.

Компания ЭкоДолье победитель «Национальной премии в области достижений в жилищном строительстве RREF Awards» в номинациях «Ипотека года» и в номинации «Персона года», которой признан космонавт Е. А. Леонов.



«Национального инвестиционного форума «Муниципальная Россия» золотая медаль «За удачную реализацию государственно – частного партнерства на примере поселка «Экодолье»,



«Международной выставки «Домэкспо» «За лучшую презентацию проекта малоэтажного строительства поселка «Экодолье»,



Поселок «Экодолье» победитель Всемирного «Конкурса FIABCI Prix d'Excellence 2011 в номинации Environmental (Rehabilitation/Conservation)

FIABCI Prix d'Excellence – самый престижный международный конкурс реализованных девелоперских проектов в области жилой и коммерческой недвижимости. Проводится FIABCI при поддержке The Wall Street Journal ежегодно, начиная с 1992 года. Этот «Оскар» в сфере недвижимости является инструментом выявления лучшего мирового опыта и привлечения интереса международных инвесторов к региональным рынкам и их успешным проектам. За 18 лет существования премии золотую награду получали такие проекты как Трамп Тауэр, Парижский Диснейленд, башни-близнецы (Petronas Towers) в Куала-Лумпур, Музей Гуггенхайма в Бильбао (Испания). Победители конкурса получают доступ для продвижения своих проектов через сеть FIABCI через 120 профессиональных мировых организаций из 57 стран.

