# ОБЩЕРОССИЙСКОЕ190307 RSS Logo TIF

**МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ**

**«РОССИЙСКИЙ СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ»**

**КОМИТЕТ ПО МАЛОЭТАЖНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ**

107031, г. Москва, Коровий Вал., д.9

[www.omorrss.ru](http://www.omorrss.ru/) , info@komitetrss.ru

17.05.2002

Протокол рабочего совещания

**РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ**

**(встреча в формате онлайн-конференции)**

**«Комплексное развитие строительства малоэтажных жилых комплексов Российской Федерации с применением индустриального домостроения и проектным финансированием в рамках «ФЗ -214»**

**Тема совещания**

Рабочее совещание проведено в целях выработки предложений и рекомендаций по формированию организационных, технологических и финансовых механизмов развития отрасли малоэтажного домостроения, а также содействия подготовке и реализации инвестиционных проектов и программ в области малоэтажного жилищного строительства в рамках Национального проекта «Жильё и городская среда» и решению вопросов доступности жилья для большинства граждан Российской Федерации, а также в соответствии с п.2.1.2., 2.2.1. и 2.3.4. Соглашения от 21.12.2020 г. между Минстроем России и Российским Союзом строителей и Соглашением от 21.12.2020 г. между Общественным советом при Минстрое России и Российским Союзом строителей и **в рамках подготовки расширенного совещания в МИНСТРОЙ - с руководителями региональных союзов РСС и координаторов по округам.** Цель - обсудить ситуацию с ИЖС в регионах и определить возможность создания малоэтажных жилых комплексов в регионах.

Повестка:

* Возможность участия в адресной программе создания и запуска модели комплексного развития территорий ИЖС в том числе индустриальным способом - строительства **Малоэтажных жилых комплексов** (МЖК) в рамках новых условий работы по Федеральному закону от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - «ФЗ-214».
* Выбор и определение компаний-застройщиков - участников программы.
* Ситуация по наличию/отсутствию земельных участков;
* Определение возможности подключения к инженерным сетям;
* Выбор координаторов программы на территории.

**Участники совещания**

|  |  |
| --- | --- |
| Тема | Докладчик |
| Комплексное индустриальное развитие ИЖС - Малоэтажных жилых комплексов (МЖК) с проектным финансированием в рамках новых условий работы по Федеральному закону «ФЗ-214». | Председатель комитета по малоэтажному строительству ОМОР «Российский Союз Строителей»  Пороцкий Константин Юрьевич |
| Практика и проблематика "Проектное финансирование комплексного развития индивидуального жилищного строительства" | Председатель комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья ОМОР «Российский Союз Строителей». Генеральный директор ГК «Омакульма»  **Басина Виолетта Аркадьевна** |
| «Алгоритм получения проектного финансирования в ИЖС. Дорожная карта" | Заместитель председателя совета Союза «Инновационные технологии проектирования», Директор по проектам и инвестициям ГК «Омакульма».  **Ковалева Ирина Александровна** |
| Исполнение функций Технического заказчика при исполнении инфраструктурных проектов. | ФАУ «Роскапстрой»  Директор **Максимова Юлия Геннадьевна** |
| Исполнение функций технического заказчика и строительного контроля при реализации инфраструктурных проектов | Руководитель кадрового центра Минстроя России  **Сенкевич Елена Владимировна** |
| Реализация проектов ИЖС в рамках реализации национального проекта Комплексное развитие сельских территорий | Вице-президент ОМОР «Союз сельских строителей России»  **Яхьяев Владимир Андреевич** |
| Законодательная поддержка комплексного развития ИЖС | Председатель экспертного совета при Комитете по строительству и ЖКХ Госдумы РФ **Валерий Семенович Казейкин** |
| Роль кредитных организаций в комплексном развитии ИЖС | Руководитель направления «Развитие ипотечного рынка» ДОМ.РФ  **Иванов Илья Сергеевич** |

**К участию в совещании приглашены**

|  |
| --- |
| Министр строительства Сахалинской области  Колеватых Алексей Владиславович |
| Мэр Южно-Сахалинска  Надсадин Сергей Александрович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России» Абабков Сергей Александрович |
| Министр строительства Приморского края  Болоцкий Виталий Иосифович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России» Петросян Эдгар Феликсетович |
| Первый заместитель Председателя Правительства Республики Саха (Якутия)  Бердников Дмитрий Викторович |
| Министр строительства Республики САХА-ЯКУТИЯ  Кылатчатов Павел Павлович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Афанасьев Владимир Александрович |
| Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия  Келин Валерий Александрович |
| Министерство сельского хозяйства Республики Хакасия  Труфанов Сергей Иванович |
| Глава города Черногорск  Белоногов Василий Васильевич |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России» Алахтаев Александр Александрович |
| Временно исполняющий обязанности Губернатора Владимирской области  Авдеев Александр Александрович |
| Глава администрации муниципального образования Юрьев-Польский район  Трофимов Анатолий Александрович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России» Ханоян Араик Аршакович |
| Врио Губернатора Ярославской области  Евраев Михаил Яковлевич |
| Директор департамента строительства Ярославской области  Жучков Виктор Евгеньевич |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Кормин Дмитрий Петрович |
| Министр строительства Красноярского края  Рабушко Михаил Станиславович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Алахтаев Александр Александрович |
| Министр сельского хозяйства Алтайского края  Чеботаев Александр Николаевич |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Побережский Григорий Волькович |
| Министр сельского хозяйства Республики Алтай  Цыгулёв Андрей Сергеевич |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Белоус Виталий Кузьмич |
| Руководитель департамента строительной политики Воронежской области  Кулешов Артур Михайлович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Астанин Владимир Иванович |
| Министр сельского хозяйства и продовольственной безопасности Нижегородской области  Денисов Николай Константинович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Шавлиев Юсуп Абдрахманович |
| Заместитель председателя Правительства Оренбургской области – министру строительства, жилищно-коммунального , дорожного хозяйства и транспорта  Полухин Александр Валерьевич |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Бахитов Тарген Амандыкович |
| Министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства  Айзатуллин Марат Мансурович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Закиров Ирек Мунирович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Железнер Борис Львович |
| Министр строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области  Сильвестров Юрий Юрьевич |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Дормостук Александр Валентинович |
| Министр строительства Пермского края  Колмогоров Андрей Валерьевич |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Трефилов Артем Николаевич |
| Директор департамента агропромышленного комплекса Костромской области  Плотников Андрей Анатольевич |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Габибов Аюб Оруджевич |
| И.о. Министра агропромышленного комплекса и развития сельских территорий  Семёнкин Михаил Иванович |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Швецов Владимир Александрович |
| Директор департамента строительства Брянской области  Захаренко Евгений Николаевич |
| Региональный представитель ОМОР «Союз сельских строителей России»  Кузнецов Алексей Степанович |
| Директор ФАУ «РОСКАПСТРОЙ»  Максимова Юлия Геннадьевна |
| Президент СРО «Ассоциация «Строители Хакасии»  Борисов Михаил Андреевич |
| Руководитель Департамента устойчивого развития  Милёхина Анна Владимировна |

**В совещании принимали участие 36 представителей регионов, в том числе**

1. Южно-Сахалинск МИНСТРОЙ

2. Белоногов В.В.

3. РосКапСтрой-Максимова

4. Хакасия МИНСТРОЙ

5. Дом РФ

6. Минстрой Оренбургской области

7. СРО “АСХ”

8. “Стройсервис” г. Брянск

9. Абабков С.А.

10. Ковалева Ирина

11. АО Стройсервис

12. Сенкевич Елена Кадровый центр МИНСТРОЙ

13. МИНСТРОЙ Пермского края

14. Побережский Г.В.

15. Казейкин Валерий

16. Петросян Э.Ф.

17. Яхъяев Владимир

18. Сельский дом Оренбург

19. Амировас Анна

20. Гидрокомфорт – Пинаев Г.С.

21. МИНСЕЛЬХОЗ Республики Алтай

**Основные тезисы выступлений участников совещания**

**Константин Пороцкий**

В Российском союзе строителей приказом Министра строительства организована рабочая группа по развитию ИЖС индустриальным способом. Она является центром компетенций, где мы аккумулируем все вопросы, связанные с региональной проблематикой, включая вопросы строительства жилья, развития инфраструктуры, подключения к сетям и прочие, связанные с этим направлением.

Наша цель - выработка рекомендаций по формированию организационных, финансовых механизмов в отрасли малоэтажного домостроения, а также содействие в подготовке реализации инвестиционных проектов малоэтажного строительства в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда».

Для застройщика укрупненный алгоритм создания проекта МЖК состоит из 22 этапов. Начиная от подбора земельного участка, строительного анализа, маркетингового исследования, эскизного проектирования, мастер-плана, финансовой модели и т.д. – и существующим застройщикам, которые работают в ИЖС, просто не хватает необходимых компетенций.

РСС готов оказать им полную информационную поддержку. В пилотной реализации комплексных МЖК согласились принять участие 14 стартовых регионов – и им требуется определить наличие у себя производств, застройщиков, желающих участвовать в этой программе, с которыми мы будем работать и сопровождать при создании проекта. И мы организовали оперативный штаб на базе Российского союза строителей, куда каждая компания может обратиться для получения необходимой информации, консультации и сопровождения проекта.

В этот штаб мы приглашаем глав регионов, отвечающих за строительство и градостроительную деятельность, земельные вопросы, проектирование, утверждение ППТ, экспертизу подключения к сетям. Кроме того - представителей Минстроя, ответственных за развитие ИЖС, представителей АО “ДОМ РФ”, чтобы можно было оперативно отрабатывать все вопросы непосредственно на территории региона. Для сопровождения проектов в качестве техзаказчика мы приглашаем ФАУ “Роскапстрой” как единого заказчика строительства и реконструкции объектов капитального строительства, как единого заказчика создания инфраструктурных объектов с возможностью применения инфраструктурных облигаций.

Для развития программы в регионах мы предлагаем взять за основу модель ЖК “Омакульма - Анино”, который строится под Петербургом и выбран как пилотный проект совместно Общественным советом Минстроя и РСС. Именно на нем мы отрабатываем все инструменты и механизмы создания малоэтажного ЖК, получения проектного финансирования и работу с ним.

**Виолетта Басина**

Главная сложность, которая ждет, на мой взгляд, все проекты, которые будут выходить на рынок девелопмента ИЖС, это непонимание банками, что ИЖС кардинально отличается от строительства МКД по сезонному графику и объему работ.

В следующих проектах, не только наших, должны принимать участие представители Минстроя, Роскапстрой, собирать рабочие совещания, принимать взвешенные - и воплотимые - решения. ИЖС не будет развиваться в рамках комплексного развития территорий, потому что застройщики не пойдут в проектное финансирование: для них это огромный риск. У нас есть конкретное предложение, как найти понимание банку и застройщику: четко отделить формат ИЖС от МКД и перестать работать в банковских формах для МКД. Это иная система ценообразования, разные объемы работ и их стоимость.

**Ирина Ковалева**

Необходимо тщательно готовить проект под подачу заявки в банк для предоставления проектного финансирования. Дорожная карта – что необходимо сделать до подачи заявки в банк:

Первый этап – необходимо провести юридический анализ проекта, анализ разрешенного использования земельных участков, анализ зон с особыми условиями использования, градостроительный анализ в части темпов проекта.

Второй этап – маркетинговый анализ и анализ конкурентов, подбор аналогов по их характеристикам, анализ целевой аудитории, цен и темпов реализации по ближайшим поселкам ИЖС в локации.

Третий этап – разработка концепции проекта, общая идея проекта, общая концептуальная идея проекта, базовые параметры застройки, класс и темпы проекта. Зонирование участка и очередность строительства, благоустройство территорий, проработка архитектурных планировочных решений, визуализация.

Четвертый этап – проработка с органами власти наличие обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры. Это очень важный момент, потому что строительство ложится на плечи застройщика. И у ИЖС нет доступа к программе “Стимул”. Поэтому эти затраты ложатся на проект, и мы не можем их никак возместить. Во время прорабаотки с органами власти вопросов о социфнраструктуре необходимо сделать анализ объемов и обязательств этого строительства, анализ темпов возводимой социнфраструктуры и анализ затрат на строительство.

Пятый этап – разработка проекта планировки территорий, проработка вопросов получения технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (газо-, водоснабжение, водоотведение).

Шестой этап – анализ экономики проекта. Четко сформулировать для себя, что строить и в каких объемах. Подготовить сводный сметный расчет проекта, градостроительную часть и график продаж. На основании этих расчетов подготовить финансовую модель проекта.

Седьмой этап – подготовка презентационных материалов для банка. Должна быть презентация с отражением информации об опыте строительства, чтобы банк мог понять, с кем он имеет дело. В презентацию должно быть включено описание проекта, расположение, генплан, преимущества, рендеры и т.д., чтобы банк мог правильно подойти к его оценке.

Выполнение всех этапов подготовки проекта до подачи заявки в банк для получения проектного финансирования позволяет значительно сократить сроки рассмотрения, так как все будет подкреплено аналитикой, проведенной застройщиком. И если у банка такая аналитика отсутствует, он сможет воспользоваться этой, обоснованной застройщиком. Еще один важный момент, с которым сталкивается подавляющее большинство проектов – серьезные разногласия в представлениях о бюджете как в доходной, так и расходной части. Но у застройщика подготовлены маркетинговые обоснования, он понимает, сколько стоит построить именно это, и за сколько именно это продается. И готов к подтверждению фактами. Наконец, такая подготовка формирует положительный имидж не только самого проекта, но и застройщика как профессионала на рынке.

**Максимова Юлия**

Мы понимаем важность и необходимость развития ИЖС и полностью поддерживаем развитие данного направления. Готовы принимать участие в работе в качестве технического заказчика по инфраструктурными проектам и оказывать содействие в развитии данного направления.

**Елена Сенкевич**

Решая задачу комплексной реализации малоэтажного строительства, поддержки ИЖС, мы также готовы работать с регионами. Мы работаем со всеми участниками строительного рынка, и с выпускниками, и со строителями, отслеживаем трудовую мобильность, и ждем обращений. Мы приложим все усилия, чтобы собрать достойный кадровый состав для реализации всех поставленных задач. Будем рады взаимодействию со всеми.

**Валерий Казейкин**

Экспертный совет построительству и ЖКХ Госдумы готов к законодательной поддержке распространения опыта ЖК “Омакульма - Аннино” в получении проектного финансирования на ИЖС. Продукты нужно упаковывать, договариваться с банками по поводу существенного упрощения условий кредитования.

Кроме того, помощь может быть оказана для создания операторов в регионах. Нужно рекомендовать каждому региону сделать пилотный проект, который будет ориентироваться на лидера. В ближайшее время проведем экспертный совет ГД РФ по данной проблематике.

**Владимир Яхьяев**

В программе исполнения нацпроектов задача развития ИЖС является важнейшим элементом. Потому что это ведет к освоению территорий. Таким образом решится вопрос демографии, экономического роста. Поддерживаю предложение создавать региональные штабы для работы в русле популяризации тематики развития ИЖС. Представители Союза сельских строителей готовы включиться в эту работу.

Эффективно и профессионально заниматься развитием территорий ИЖС можно только применяя индустриальный метод. Наша задача - найти совместный с банками подход, чтобы за счет индустриальных методов обеспечить массовое строительство жилья на селе, увеличив при этом скорость строительства и вслед за этим - оборачиваемость вложений. Считаю одним из первых шагов в этом направлении – наше совещание. Нужно определить стартовые проекты на территориях, подобные “Омакульма - Аннино”.

**Илья Иванов**

Граждане заинтересованы в проектах комплексного развития территорий ИЖС, как с точки зрения правовой защищенности, так и в готовом для полноценной жизни продукте, который создан на проекте “Омакульма - Аннино”. Мы зафиксировали поднятую на совещании проблематику, готовы принимать участие в дальнейшем обсуждении, в том числе и для собственного опыта проектного финансирования ИЖС. Банки только учатся нормальному масштабному финансированию проектов ИЖС.

Разработана и находится на согласовании в Минстрое программа “Тихий город”, предполагающая привлечение застройщиков ИЖС к программе “Стимул” инфраструктурным облигациям.

**Выступления участников совещания**

**Пороцкий Константин Юрьевич, председатель комитета по малоэтажному строительству ОМОР “Российский союз строителей”**

В Российском союзе строителей приказом Министра строительства организована рабочая группа по развитию ИЖС индустриальным способом. Она является центром компетенций, где мы аккумулируем все вопросы, связанные с региональной проблематикой, включая вопросы строительства жилья, развития инфраструктуры, подключения к сетям и прочие, связанные с этим направлением.

Наша цель - выработка рекомендаций по формированию организационных, финансовых механизмов в отрасли малоэтажного домостроения, а также содействие в подготовке реализации инвестиционных проектов малоэтажного строительства в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда».

По данным нашего мониторинга, в стране всего 4 890 компаний, которые позиционируют себя на рынке ИЖС – строят коттеджи, дачи. Комплексным развитием занимаются единицы, и в большинстве случаев это коттеджные поселки, сформированные лишь на уровне рекламных рендеров, а фактически продаваемые без подряда. Таких КП в стране около 1489. Задача, поставленная правительством по вводу малоэтажного жилья и комплексного развития индустриального малоэтажного строительства, открыла новые возможности - но и множество проблем, которые предстоит решать.

Это отсутствие свободных земель в границах поселений, отсутствие возможности подключения к сетям, отсутствие земельных участков, дорожно-транспортной сети. Минимум производств, где можно производить готовые домокомплекты для индустриального домостроительства. Развитие индустриального домостроения сдерживает ограничение возможностей использования инфраструктурных облигаций. Отсутствие возможности использовать программу “Стимул”, с помощью которой застройщики ИЖС могли бы компенсировать свои затраты на создание инфраструктуры территорий.

Очень малое число профессиональных компаний, способных реализовать проект комплексного развития ИЖС, тем более в рамках проектного финансирования нового измененного 214-ФЗ.

В рамках 214-ФЗ необходимо согласовывать проект планировки территорий, это около 12 месяцев разработки проектной документации, согласований проекта - и сроки нужно серьезно сокращать.

При проектировании зданий и территорий используются нормативы и даже планировки для многоквартирных домов. Это категорически не подходит для ИЖС, возникает непомерная социальная нагрузка: например, на 30 тыс. кв. м жилья ИЖС необходимо создать около 50 мест в детском садике, а также школы и другие сооружения. Столько в ИЖС не требуется.

​​**Нормы местного и регионального проектирования на соц. объекты**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **По МНГП на 1 чел. 32 кв.м** | **Фактическая из численности 4 чел.**  **на 1 домовладение** |
| Общая численность | 1247 чел. | 784 чел. |
| Детские сады, для сельских поселений 40 мест на 1000 жителей. | 50 мест | 32 места |

Также предстоит детально проработать проектное финансирование для комплексного развития территорий как единого продукта. Сократить сроки принятия решений, оптимизировать бюджет, стандартизировать отчетность, создать внутрибанковские алгоритмы согласования проектов ИЖС с их спецификой, серьезно отличающейся от МКД.

Мы видим, что сегодня нужно пройти значительный перечень процедур, чтобы реализовать качественный малоэтажный ЖК. Безусловно, наличие финансовых инструментов, таких как ипотека, позволило придать сильный толчок развитию ИЖС, но без полноценного проектного финансирования невозможно в принципе говорить о качественном развитии индустриального строительства малоэтажных жилых комплексов.

Для застройщика укрупненный алгоритм создания проекта МЖК состоит примерно из 22 этапов. Начиная от подбора земельного участка, строительного анализа, маркетингового исследования, эскизного проектирования, мастер-плана, финансовой модели и т.д. – и существующим застройщикам, которые работают в ИЖС, просто не хватает необходимых компетенций.

РСС готов оказать им полную информационную поддержку. В пилотной реализации комплексных МЖК согласились принять участие 14 стартовых регионов – и им требуется определить наличие у себя производств, застройщиков, желающих участвовать в этой программе, с которыми мы будем работать и сопровождать при создании проекта. И мы организовали оперативный штаб на базе Российского союза строителей, куда каждая компания может обратиться для получения необходимой информации, консультации и сопровождения проекта.

В этот штаб мы приглашаем глав регионов, отвечающих за строительство и градостроительную деятельность, земельные вопросы, проектирование, утверждение ППТ, экспертизу подключения к сетям. Кроме того - представителей МИНСТРОЙ, ответственных за развитие ИЖС, представителей АО “ДОМ РФ”, чтобы можно было оперативно отрабатывать все вопросы непосредственно на территории региона. Для сопровождения проектов в качестве техзаказчика мы приглашаем ПАО “Роскапстрой” как единого заказчика строительства и реконструкции объектов капитального строительства, как единого заказчика создания инфраструктурных объектов с возможностью применения инфраструктурных облигаций.

Для реализации задачи по развитию МЖК проведены рабочие встречи, совещания с ПАО “Роскапстрой”, РСС, Ассоциацией производителей стройматериалов, Союзом сельских строителей РФ - и с представителями регионов РФ. Именно по результатам этих встреч определён перечень стартовых регионов, где необходимо возведение малоэтажного жилья, соцобъектов, инфраструктурных, объектов социально-бытового назначения, а также производства, включая сельское хозяйство. Это Красноярский край, Алтайский край, Новосибирская область, Нижегородская область, Ульяновская область, Ленобласть, Татарстан, Ростовская, Московская область, Крым, Краснодарский край, Воронежская, Самарская, Калининградская области – список открыт, и РСС окажет полную поддержку и сопровождение.

Необходимо в каждом регионе необходимо создать оператора ИЖС, в ведении которого будут находиться земельные вопросы, подключения к сетям и вопросы инфраструктуры. Вижу целесообразным также использовать земельный банк, которым располагает ДОМ РФ. Чтобы региональные администрации могли выступить в качестве гаранта по инфраструктурным облигациям, на местах определить заводы, которые производят домокомплекты. И располагать их на земельных участках, находящихся в ведении ДОМ РФ. Таким образом могли бы оперативно запустить программу строительства МЖК вместе с проектным финансированием ДОМ РФ на территории всей страны.

Необходимо пересмотреть нормативы планировки территорий для ИЖС и внести соответствующие изменения в законодательство. На МЖК в 200 домов не требуется большой детский сад или школа. Есть альтернативы, возможно, небольшие частные образовательные учреждения.

Для развития программы в регионах мы предлагаем взять за основу модель ЖК “Омакульма - Анино”, который строится под Петербургом и выбран как пилотный проект совместно Общественным советом Минстроя и РСС. Именно на нем мы отрабатываем все инструменты и механизмы создания малоэтажного ЖК, получения проектного финансирования и работу с ним.

ЖК располагается на территории 18 га, строится около 200 индивидуальных домов средней площадью 175 кв. м. Треть территории комплекса отдано под общественные территории и социальную инфраструктуру. Мы начали работу до вступления в силу изменений в 214-фз и создали всю инфраструктуру, которая присутствует в любом качественном городском жилом комплексе. Это асфальтированные дороги, общественные территории, центральные сети, газ, водопровод, канализация, электричество. Это инфраструктурные объекты: частный детский садик, небольшая школа, рассчитанная на потребности этого ЖК. Небольшой фитнес-центр со спа-центром, коворкинг, ресторан и магазин продуктов первой необходимости. То есть все необходимое для жизни, не говоря о системах “умный дом” и “умный город” и обслуживающую УК, которая предоставляет сервис, как в апарт-отеле.

Все эти атрибуты позволили создать востребованный на рынке продукт и отработать механизмы и технологии. Готовые домокомплекты из трехслойных панелей ЖБИ, которые производятся на заводе. Устройство фундамента занимает 45 дней, домокомплект собирается за 2-3 дня и за полтора месяца можно поставить дом на кадастровый учет. Это очень быстрая и качественная технология, которая снижает издержки, исключает некачественные работы, лишние операции и позволяет создать при этом качественное энергоэффективное и востребованное на рынке жилье.

**Басина Виолетта Аркадьевна, председатель комитета по взаимодействию застройщиков и собственников жилья ОМОР “Российский союз строителей”, гендиректор ГК “Омакульма”**

Осенью 2019 года мы обратились в банк ДОМ РФ с целью получить проектное финансирование на наш ЖК “Омакульма - Аннино”. В конце марта 2021 года мы получили первый транш. Таким образом, на прохождение кредитного комитета, подписание самого договора и выдачу транша у нас ушло 1,5 года.

Главная сложность, которая ждет, на мой взгляд, все проекты, которые будут выходить на рынок девелопмента ИЖС, это непонимание банками, что ИЖС кардинально отличается от строительства МКД по сезонному графику и объему работ.

В начале нашего пути проектное финансирование предполагалось следующим образом: клиент покупает дом, его денежные средства перечисляются на аккредитивный счет, эскроу на ИЖС еще не существовали, и под этот счет и договор банк перечисляет деньги застройщику на строительство. Кроме того был отдельный договор на сети и отдельный договор на выкуп земельного участка.

Летом 2021 года нам пересмотрели структуру сделки и стали кредитовать по очередям - такое решение принял кредитный комитет. Мы должны были продать один дом в очереди, и банк открывал кредитную линию на строительство этой очереди. Ставка – ЦБ + 4,5%, и она не менялась в зависимости от наполнения аккредитивных счетов. Сейчас ставка ЦБ выросла до 21%, потом ее понизили до 14%, и у нас сейчас эффективная ставка 19,5%. При этом финансовые модели очень сильно отличаются от финансовой модели банка. По модели банка наш проект получил коэффициент LLCR 1,037. Для банка это высокорисковый проект, потому что он меньше LLCR 1,15. Соответственно, проекту могут присвоить дефолтный статус.

Сразу после первого транша стало понятно, что будет пересмотр финмодели в сторону кредитования по очередям. Это долгий процесс, и когда мы формировали финансовую модель, попали на переломный период, когда выросли цены на стройматериалы до 300%. Это уже не нашло отражения в модели, мы прошли все проверки, стройконтроль, и фактически до апреля-мая оставались в бюджете 2021 года - до повышения цен. И это заблокировало работы на проекте. Бюджет не соответствует реальным ценам, но согласовать его с банком крайне сложно. Мы можем строить дома максимально быстро, но строим медленнее, чем МКД.

У нас есть конкретное предложение, как найти понимание банку и застройщику: четко отделить формат ИЖС от МКД и перестать работать в банковских формах для МКД. Это иная система ценообразования, разные объемы работ и их стоимость.

Наши 40 тыс. кв. м жилья - это 200 домов, 23 тыс. метров фундамента, 23 тыс. кв. м кровельных работ. МКД нужно всего 30 соток земли, фундамент 500 кв. метров и кровля 500 кв. м, при этом у нас фундаментные работы сезонные. Задержка в подписании соглашений привела к тому, проект ушел в зиму, тепловые системы, которые пришлось применять, снова вызвали удорожание проекта. Который оставался в бюджете весны 2021 года, когда цены только начали расти. Мы не можем начать строительство второй очереди, потому что реальный бюджет не совпадает с бюджетом. И такие моменты непонимания друг друга, которые требуют времени, приводят к недоверию двух сторон – вот эту проблему нужно искоренять. Нельзя застройщика и банк оставлять наедине, тем более на пилотном продукте.

В следующих проектах, не только наших, должны принимать участие представители Минстроя, Роскапстроя, собирать рабочие совещания, принимать взвешенные - и воплотимые - решения. ИЖС не будет развиваться в рамках комплексного развития территорий, потому что застройщики не пойдут в проектное финансирование: для них это огромный риск. Мы заходили с LLCR 1,5. Сейчас он 1,037. Коллеги, помогите нам выстроить взаимодействие с банком, объяснить, как устроен процесс на ИЖС. Но к сожалению, пока нас никто не слышит. И если мы хотим запустить программу в 14 регионах, надо брать и негативный опыт, который сложился у нас, и положительный. Для того чтобы в регионах проекты запускались без риска быть недостроенными.

Положительный опыт создания комплексного МЖК со всей инфраструктурой в том, что нет проблем с продажами, идет рост спроса. Люди получили возможность реализовать свою мечту о частном доме. ЖК должен быть концептуально организован: условно говоря, либо это теплицы, огороды, скот, либо это формат городской жизни за городом. Все зависит от концепции девелопера: какую целевую аудиторию, в том числе ориентируясь на потребности конкретного региона, той и будет продавать.

В процессе работы мы обрели огромный опыт, у нас есть конструктивные предложения, как улучшить LLCR даже в существующей банковской модели, но очень жаль времени. Хотелось бы работать быстрее, потому что плюсы комплексного развития ИЖС в скорости строительства, особенно если мы говорим про Prefab производство.

**Ковалева Ирина Александровна, заместитель председателя совета Союза «Инновационные технологии проектирования», директор по проектам и инвестициям ГК «Омакульма».**

Хочу представить дорожную карту для того чтобы начать работу с банком. Что предлагают банки на сегодня как продукт проектного финансирования ИЖС? Ключевой банк, который готов с этим работать – Банк ДОМ. РФ. Кроме того, Сбербанк, и проявил большой интерес банк МКБ. Какое проектное финансирование они предлагают?

Срок кредитования – не более 5 лет, по целевому назначению – приобретение прав на земельный участок (прямой выкуп земельного участка или 100% приобретение долей юридического лица- владельца участка). Это финансирование затрат на строительство.

В качестве обеспечения банки для себя видят 100% долей застройщика, ипотеку земельного участка либо залог прав требования аренды, поручительство аффилированных компаний либо бенефициаров. Могут предложить и несколько вариантов, включая залог построенных площадей объекта.

Процентная ставка предлагается плавающая. Это ключевая ставка плюс маржа банка. Средневзвешенная ставка, которая применяется в МКД банками, практически не предлагается. Если нет разрешения на строительство, но есть аккредитивный счет, на котором скапливаются средства от продаж, механизма средневзвешенной ставки расчета у банка нет. Требования финансовой устойчивости проектов выше, чем для МКД. LLCR проекта должен быть не ниже 1,3. Для МКД это 1,2-1,25. Требования к застройщику – им должна быть компания, которая не имеет никаких обременений и нет перспектив исков. Опыт у застройщика - не менее 3 лет, реализовано не менее 2 аналогичных проектов. Если у застройщика такого опыта нет, данное требование может распространяться на генподрядчика. Тогда требования к застройщику будут снижены: это положительная репутация участников сделки, отсутствие кредитов кроме акционерных займов, отсутствие налоговых недоимок и существенных исков.

Требования к проекту: земельный участок – категории земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ИЖС. Жилые дома возводятся по типовому проекту индустриальным способом в организованных коттеджных поселках. Наличие технических условий для подключения и инженерных коммуникаций обязательно.

Коммуникация с банками начинается с подачи заявки в целом. Направляется заявка на предоставление кредита в банк с указанием основных параметров финансирования. Это сумма, срок, предполагаемая структура финансирования и т.д.: как застройщик для себя видит финансирование.

Далее в банк направляются документы на земельный участок, используемый в проекте. Затем – в обязательном порядке - своя финансовая модель с бюджетом на строительство, видением, как проходит реализация.

На основании этих документов банки осуществляют предварительный анализ информации. Проводят проверку на выявление факторов строительного риска, предварительный анализ затрат. Далее происходит верификация по предоставленной финансовой модели. Они анализируют ее на достаточность, правильность. После этого всего со стороны банка происходит кредитование сделки и подготовка индикативных условий. В ответ направляется первый индикатив, согласовывается, и после того как мы договорились по основным условиям, переходим на более глубокий анализ.

Проект проходит детальный анализ с прохождением всех служб банка. То есть службу безопасности банка, которая осуществляет проверку всех участников сделки, заёмщика, залогодателей, поручителя, генподрядчика, техзаказчика проверяет на благонадежность. Службу строительных экспертов, они проверяют на наличие несоответствий в исходной разрешительной проектной документации, наличие несоответствия градостроительным нормам. Анализ бюджета, темпов строительства: все ли заложено и все ли реалистично. Залоговую службу банка, они анализируют залоговое обеспечение по сделке: это земельный участок, доля юридического лица, которую банк будет просить в залог, это будущие площади. Могут быть дополнительные виды обеспечения в зависимости от структуры сделки. Обязательно проходит детальный анализ цен и темпов реализации площадей.

После анализа этими службами начинается следующий этап: кредитный анализ. На этом этапе кредитные аналитики банка проводят финансовый анализ организации, финальное структурирование сделки и готовят проект решения по сделке. Затем риск-контроль банка. Основная задача его – выявление неучтенных рисков по проекту, верификация заключений служб, самого проектного решения.

После риск-контроля банка застройщику направляются на согласование окончательные условия финансирования. Согласованный документ выносится на утверждение кредитным комитетом банка. После утверждения идет подготовка и подписание кредитно-обеспечительной документации сделки, по сути - кредитный договор. Его подписание и есть свидетельство того, что застройщик стал обладателем проектного финансирования в ИЖС.

Основная проблема при рассмотрении проектного финансирования, ключевые проблемы, с которыми сталкиваются 99% застройщиков, таковы.

Первое – отсутствие сформированного продукта у банка. На текущий момент у банков нет стандартов предоставления проектного инвестирования ИЖС, продукт находится в стадии доработки. Методики оценки рисков до конца не доработаны. Поэтому застройщики не понимают до конца, какой продукт им будет предложен.

Отсутствуют стандарты оценки затрат на строительство малоэтажных ЖК, нет стандартов формирования бюджета проекта. Есть справочник, позволяющий при анализе бюджета проводить его методом наиболее близких по назначению конструктивных характеристик и технико-экономических показателей проектов. Это серьезно осложняет для банков правильность оценки затрат на строительно-монтажные работы.

В этом справочнике отсутствуют стандарты оценки цен и тепмов реализации, нет сведений о продажах близких аналогов. На рынке МКД вся информация есть в открытых источниках, в том числе на ЕРЗ. По ИЖС в открытых источниках такой информации практически нет. Поэтому банки не знают, с чем сравнивать, как оценивать.

Из всех перечисленных проблем возникает следующая: длительные сроки рассмотрения.

Поэтому необходимо тщательно готовить проект под подачу заявки в банк для предоставления проектного финансирования. Дорожная карта – что необходимо сделать до подачи заявки в банк:

Первый этап – необходимо провести юридический анализ проекта, анализ разрешенного использования земельных участков, анализ зон с особыми условиями использования, градостроительный анализ в части темпов проекта.

Второй этап – маркетинговый анализ и анализ конкурентов, подбор аналогов по их характеристикам, анализ целевой аудитории, цен и темпов реализации по ближайшим поселкам ИЖС в локации.

Третий этап – разработка концепции проекта, общая идея проекта, общая концептуальная идея проекта, базовые параметры застройки, класс и темпы проекта. Зонирование участка и очередность строительства, благоустройство территорий, проработка архитектурных планировочных решений, визуализация.

Четвертый этап – проработка с органами власти наличие обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры. Это очень важный момент, потому что строительство ложится на плечи застройщика. И у ИЖС нет доступа к программе “Стимул”. Поэтому эти затраты ложатся на проект, и мы не можем их никак возместить. Во время прорабаотки с органами власти вопросов о социфнраструктуре необходимо сделать анализ объемов и обязательств этого строительства, анализ темпов возводимой социнфраструктуры и анализ затрат на строительство.

Пятый этап – разработка проекта планировки территорий, проработка вопросов получения технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (газо-, водоснабжение, водоотведение).

Шестой этап – анализ экономики проекта. Четко сформулировать для себя, что строить и в каких объемах. Подготовить сводный сметный расчет проекта, градостроительную часть и график продаж. На основании этих расчетов подготовить финансовую модель проекта.

Седьмой этап – подготовка презентационных материалов для банка. Должна быть презентация с отражением информации об опыте строительства, чтобы банк мог понять, с кем он имеет дело. В презентацию должно быть включено описание проекта, расположение, генплан, преимущества, рендеры и т.д., чтобы банк мог правильно подойти к его оценке.

Выполнение всех этапов подготовки проекта до подачи заявки в банк для получения проектного финансирования позволяет значительно сократить сроки рассмотрения, так как все будет подкреплено аналитикой, проведенной застройщиком. И если у банка такая аналитика отсутствует, он сможет воспользоваться этой, обоснованной застройщиком. Еще один важный момент, с которым сталкивается подавляющее большинство проектов – серьезные разногласия в представлениях о бюджете как в доходной, так и расходной части. Но у застройщика подготовлены маркетинговые обоснования, он понимает, сколько стоит построить именно это, и за сколько именно это продается. И готов к подтверждению фактами. Наконец, такая подготовка формирует положительный имидж не только самого проекта, но и застройщика как профессионала на рынке.

**Максимова Юлия Геннадьевна ФАУ «Роскапстрой» Директор**

Мы понимаем важность и необходимость развития ИЖС и полностью поддерживаем развитие данного направления. Готовы принимать участие в работе в качестве технического заказчика по инфраструктурными проектам и оказывать содействие в развитии данного направления.

**Сенкевич Елена Владимировна, руководитель кадрового центра Минстроя России:**

Для реализации любого проекта в строительстве необходимы квалифицированные кадры. Созданный Кадровый центр на базе “РосКапСтроя” занимается решением этой задачи, функции кадрового центра – мониторинг, анализ, прогнозирование кадрового потенциала, специальностей и квалификаций.

Решая задачу комплексной реализации малоэтажного строительства, поддержки ИЖС, мы также готовы работать с регионами. Мы работаем со всеми участниками строительного рынка, и с выпускниками, и со строителями, отслеживаем трудовую мобильность, и ждем обращений. Мы приложим все усилия, чтобы собрать достойный кадровый состав для реализации всех поставленных задач. Будем рады взаимодействию со всеми.

Мы работаем и с мигрантами, с информационными системами по подбору, с платформами самозанятости, налаживаем интеграцию с порталом “Работа России”. У нас много источников, позволяющих подобрать кадры в любом регионе.

**Валерий Семенович Казейкин,** **председатель секции экспертного совета при Комитете по строительству и ЖКХ Госдумы РФ**

Мы поднимаем важнейшую тему, я не понаслышке знаю, какой огромный труд был потрачен, чтобы за столь короткий срок впервые в России получить проектное финансирование на ИЖС. Эта инициатива должна быть всесторонне поддержана, и экспертный совет построительству и ЖКХ Госдумы готов к такой поддержке. В самом комитете это воспринято очень серьезно, потому что все понимают, что за этим стоит. В прошлом году ввод ИЖС составил 53% всего ввода жилья по стране, а в этом году за январь-март доля ИЖС составила 62,3%. За первые три месяца этого года доля ввода многоэтажного жилья существенно упала, а доля ИЖС будет расти, и этот рынок должен получать проектное финансирование, как многоэтажное строительство. Но этого не происходит. И у ИЖС есть еще две проблемы.

Первая – дачная амнистия. Очень многие заняты самостроем, и, это вторая проблема, многие считают, что проектное финансирование не нужно. Эти две проблемы оттягивают на себя и финансовый потенциал, и покупателей индивидуального жилья.

Сейчас самое подходящее время разработать продукт, который будет поддерживаться банками: количество выводимых на рынок объектов МКД падает, ИЖС держится на своем уровне, причем как спрос, так и предложение. Комплексное малоэтажное строительство имеет значительный финансовый потенциал, и чем быстрее они это поймут, тем будет лучше всем: населению, органам госвласти, застройщикам, и самое главное – удовлетворит ту потребность, которая есть у 70% людей.

Мы поддержим все ваши инициативы с точки зрения внесения их через депутатов Госдумы и с точки зрения передачи вам того опыта, который накопили мы сами. За проектным финансированием будущее. Со временем процентные ставки упадут как по кредитам застройщикам, так и по ипотеке. Тем более, что уже сейчас существует льготное кредитование населения.

Кроме того, помощь может быть оказана для создания операторов в регионах. Еще 20 лет назад практически в каждом регионе РФ были заключены трехсторонние соглашения между предшественником нынешнего ДОМ РФ, губернаторами и местными компаниями - для развития тогда ипотеки, сейчас – ИЖС на своей территории. Эти компании работают и сейчас, и многие из них являются лидерами отрасли. Они связаны с органами власти напрямую и уполномочены в решении программ строительства жилья для льготных категорий населения.

Продукт нужно упаковывать, договариваться с банками по поводу существенного упрощения условий кредитования. Стоимость строительства сетей для ИЖС превышает МКД на порядок, то же касается фундаментов. Банки этого не понимают, но они должны учитывать это в своих стандартах.

Если 70% населения хочет жить в своих домах, надо создать им нормальные условия для получения кредитов. И вашу инициативу можно только приветствовать - и рекомендовать каждому региону сделать пилотный проект, который будет ориентироваться на лидера, а не изобретать велосипед, потому что на это уйдет больше времени и денег.

**Яхьяев Владимир Андреевич, вице-президент ОМОР «Союз сельских строителей России»**

Первый опыт реализации проекта ГК «Омакульма», с последовательным преодолением всех проблем, возникающих как по объективным, так и по субъективным причинам, теоретически получить нельзя, только практически. Поэтому поддерживаю предложение Константина Пороцкого создавать региональные штабы, направленные на популяризацию этой тематики развития ИЖС. Представители Союза сельских строителей готовы включиться в эту работу.

На сегодня практически выстроена инновационная цепочка законченного цикла, в которой есть исполнители всех течений и направлений, и эффективно и профессионально заниматься развитием территорий ИЖС, преодолевая те трудности, которые были обозначены, можно только применяя индустриальный метод. Да, огромная разница – строить небоскреб или те же квартиры раскидать на 70 га неосвоенных территорий. Нужен разный подход, и необходимо выступать с законодательными инициативами, чтобы привести все это в порядок.

В программе исполнения нацпроектов задача развития ИЖС является важнейшим элементом. Потому что это ведет к освоению территорий. Таким образом решится вопрос демографии, экономического роста.

Несколько слов о банковской системе: если мы начнем тормозить строительный конвейер, пострадают все, поэтому наша задача - найти совместный подход, чтобы за счет индустриальных методов обеспечить массовое строительство жилья на селе, увеличив при этом скорость строительства и вслед за этим - оборачиваемость вложений. Считаю одним из первых шагов в этом направлении – наше совещание. Просьба определить стартовые проекты на территориях, подобные “Омакульма - Аннино”. Он первый, хоть со скрипом, но пошел. То же самое надо сделать в регионах, привлекая кадры и ресурсы на местах со 100-процентной загрузкой. И в первую очередь - обеспечить инфраструктуру в поселках, а затем строить домики. И это будет планово, правильно и в интересах всех.

**Иванов Илья Сергеевич, руководитель направления «Развитие ипотечного рынка» ДОМ.РФ**

Мы зафиксировали проблематику, описанную коллегами, и в целом мы ее знаем. В любом случае мы, как институт развития, видим реализацию законодательных изменений по поддержке ИЖС - в том числе и в первую очередь - за апробацией пилотных проектов. «Омакульма Аннино» - вокруг него было сломано много копий, но проект показал, что можно взаимодействовать с банком и на той территории, которая, казалось бы, полностью занята застройщиками МКД, без имеющихся банковских продуктов и методик.

Это замечательная история - с кадровым потенциалом и поддержкой застройщиков - но речь также идет о поддержке и развитии компетенций и кредитных организаций. Банки фактически делают первые шаги в реализации механизмов финансирования проектов ИЖС - и в рамках проектного кредитования самих компаний, и в рамках ипотечных программ для граждан. Масштабировать их на весь рынок еще только предстоит.

Я призываю рассматривать изменения в 214-фз именно как точку старта, а не полный “слом” ИЖС – а у многих участников рынка есть и такое мнение. Но если говорить о комплексном развитии, больших проектах, которые интересны субъектам, то граждане заинтересованы в них в первую очередь благодаря законодательной защищенности и тому, что они получают готовый продукт, пример которого прекрасно реализован в «Омакульма-Аннино». Нам кажется, что это очень хороший первый шаг, который был сделан в рамках распространения 214-фз на ИЖС.

Давайте смотреть позитивно, совместно обсуждать необходимые доработки - и в рамках нормативов, и требований Градостроительного кодекса. Давайте все формализовывать и действовать единым фронтом. Мы готовы подключаться к обсуждениям. В дальнейшем подробно расскажем о мерах, которые предусмотрены в рамках программы действий по развитию ИЖС, подготовленной Минстроем России. В программе большой блок посвящен поддержке инфраструктуры, доступу к «Стимулу», инфраструктурным облигациям, чего, к сожалению, на данный момент незаслуженно лишены застройщики ИЖС. Но в ближайшее время эту проблему планируется преодолеть и для комплексных проектов, которые реализуются в рамках 214-фз на ИЖС. На них все эти механизмы будут распространены.

**Резолюция**

Основные проблемные зоны, препятствующие развитию рынков ИЖС и МЖК:

1. Отсутствие у Банков понимания рынков ИЖС и МЖК. Это выражается как в отсутствии возможности оценить цены и темпы реализации строящихся квадратных метров из-за отсутствия информации о сопоставимых объектах аналогах в ЕРЗ, так и в связи с отсутствием возможности оценки себестоимости строительства, т.к. методологические сборники по МКД не применимы к ИЖС и МЖК. Также у Банков полностью отсутствуют нормы, позволяющие стандартизировать процессы и требования к объектам ИЖС, без чего объективно оценить риски, связанные с реализацией проекта, они не могут. Таким образом, проектного финансирования, предоставляемого Банками, как продукта, готового к применению на широком рынке нет.

2. Отсутствие комплексного формирования территорий под застройку ИЖС и МЖК приводит к высокой социальной нагрузке, т.к. плотность домовладений низкая, и строительство социальных учреждений в отдельно взятом жилом комплексе не целесообразно -  как для застройщика, так и для муниципальных органов власти - по причине необходимости обеспечения их учителями, врачами, воспитателями т.д., а также обслуживания данных учреждений.

3. Очень высока финансовая нагрузка в части строительства коммунальных сетей. В МКД ввод сетей в дом един для всех потребителей, в ИЖС и МЖК сети подводятся к каждому потребителю индивидуально, в результате чего прокладываются километры сетей, что, в свою очередь, резко увеличивает себестоимость затрат на 1 кв.м возводимого жилья, существенно снижая маржинальность проекта.

4. Федеральным законом № 476-ФЗ от 30 декабря 2021 года внесены изменения в действующее законодательство Российской Федерации, направленные на создание в стране механизма привлечения средств дольщиков в строительство индивидуальных домов. Вместе с тем, другие нормативно-правовые акты в сфере поддержки и субсидирования МКД не распространяются на ИЖС и МЖК, что ограничивает возможности и темпы развития рынка ИЖС.

Сфера ИЖС и МЖК на сегодня является более перспективной, чем МКД, т.к. порядка 70% населения страны отдает предпочтение проживанию в домах ИЖС и МЖК при условии их нормального обеспечения коммунальными услугами и социальной инфраструктурой.

В целях устранения проблемных зон, препятствующие развитию рынков ИЖС и МЖК, считаем необходимым провести следующие мероприятия:

1. Для формирования продукта «Проектное финансирование ИЖС», предоставляемого Банками, готового к применению на широком рынке, необходимо следующее:

**-**сформировать стандарты формирования бюджета проекта и соответствующих справочников, позволяющих при анализе бюджета проекта проводить его методом подбора наиболее близких по назначению, конструктивным характеристикам и технико-экономическим показателям объектов.

К примеру, «Региональный Справочник Стоимости Строительства (РССС) в текущих ценах», справочник УПБС (Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам аналогам) которые чаще всего используются Банками, не содержит сведений по МЖК и ИЖС, имеются данные только по МКД. Письма Минстроя России «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости» и справочники НЦС (укрупненные нормативные цены строительства), федеральный реестр сметных нормативов, публикуемые на сайте Минстроя и позволяющие привести оценку достаточности средств, заложенных на строительство МЖК к уровню цен периода строительства анализируемого объекта, не содержат данные по МЖК и ИЖС, данные содержатся только по МКД;

**-**сформировать аналогичные справочники позволяющие провести анализ цен и темпов продаж. По МКД данные можно взять из открытых источников, в т.ч. ЕРЗ, в ситуации с ИЖС и МЖК таких данных фактически нет;

**-**при кредитовании проектов строительства жилой недвижимости в рамках 214-ФЗ Банком осуществляется обязательный контроль расходования денежных средств путем банковского сопровождения всех контрактов, заключенных Застройщиком с целью реализации проекта. Банковское сопровождение осуществляется в соответствии с критериями, сформулированными для МКД, эти критерии необходимо адаптировать под строительство ИЖС и МЖК в части разрешенных операций, контрагентов и авансирования;

**-** **создать рабочие группы или назначить лиц в АО “ДОМ.РФ”, ответственного за развитие направления МЖК и ИЖС, способных организовать работу по данному направлению его курировать и развивать, оперативно решая возникающие вопросы и вовлеченных в процесс. Определить ответственное лицо в МИНСТРОЙ за комплексное развитие ИЖС в РФ, курирующее данноенапраление.**

2. В целях снижения финансовой нагрузки в части строительства коммунальных сетей необходимо разработать планы перспективного развития территорий, позволяющих сформировать обязательства по возведению объектов социальной инфраструктуры из нескольких ЖК, ИЖС и МЖК, что позволит снизить социальную нагрузку на отдельный МЖК и нагрузку муниципальных органов власти, возникающую в результате необходимости обеспечить деятельность данных социальных объектов.

3. С целью снижения финансовой нагрузки в части строительства коммунальных сетей необходимо разработать в рамках программ перспективного развития территорий программы развития строительства коммунальных сетей. Данные программы должны включать как прямое субсидирования (денежными средствами), так и выкуп построенных сетей с целью дальнейшей передачи в аренду соответствующим коммунальным организациям (гарантийным поставщикам).  Такой подход в долгосрочной перспективе позволит возместить затраты на выкуп сетей у Застройщиков и обеспечить нормальное функционирование данной сферы, поскольку эксплуатацией сетей будут заниматься специализированные компании, способные обеспечить максимальное качество и безопасность для конечных потребителей гарантируя правильную эксплуатацию сетей специализированными организациями.

4. В целях распространения нормативно-правовых актов в сфере поддержки и субсидирования МКД на ИЖС и МЖК необходимо создать рабочую группу совместно с Минстроем России и соответствующими комитетами Государственной Думы, при участии финансовых институтов и представителей Застройщиков ИЖС. Это позволит скорректировать соответствующие нормативные акты, дополнив их необходимыми формулировками в части ИЖС и МЖК.

С Уважением,

Председатель комитета по малоэтажному строительству

ОМОР «Российский Союз Строителей»Изображение выглядит как небо, внешний, линия, вычерчивание линий

Автоматически созданное описание

Пороцкий Константин Юрьевич

Контакты:

[info@komitetrss.ru](mailto:info@komitetrss.ru)

Секретариат Ляпота Ю.В.

+7 921-989-31-28