



«МОЙ ДОМ»  
ДОСТУПНОЕ И  
КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ  
в сельских поселениях и  
малых городах России

Проектное  
предложение

# Проектное предложение по развитию строительства на сельских территориях

В целях создания системных условий привлечения средств малого и среднего бизнеса в строительство доступного и комфортного жилья для граждан, проживающих в сельских поселениях и малых городах России рекомендовано подготовить предложение по проекту развития строительства на сельских территориях на основании разработанной Общественным советом при Минстрое России «Концепции развития строительного комплекса на сельских территориях посредством создания системы сельскохозяйственных потребительских обслуживающих строительных кооперативов «Россельстрой».

Подготовка предложения по проекту осуществляется по форме и содержанию по подготовке предложения по приоритетному проекту (программе)...

- Письмо Минстроя России от 26.05.2017 г. № 18587-НС/07



сегодня

# ПРИОРИТЕТНЫЙ ПРОЕКТ «ИПОТЕКА И АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ»

Цель проекта:

Улучшение жилищных условий граждан России путем

-обеспечения высоких темпов ввода жилья (ввод **88 млн.** кв. метров в 2018 году, **100 млн.** кв. метров в 2020 году)

-стимулирования спроса (выдача в 2018 году 1 млн. ипотечных кредитов, в 2020 году 1,2 млн. ипотечных кредитов)



сегодня

# ПРИОРИТЕТНЫЙ ПРОЕКТ «ИПОТЕКА И АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ»

## Результаты проекта:

Реализована программ АО «АИЖК» по вовлечению федеральных земель под жилищное строительство общей площадью более 13 500 га, расположенных внутри городов с численностью населения **более 250 тыс. человек.**

Обеспечение суммарный ввод жилья **20,4 млн.** кв. метров в рамках подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ..»



# АКТУАЛЬНО!

## ЖИТЕЛИ ПОСЕЛЕНИЙ С НАСЕЛЕНИЕМ МЕНЕЕ 250 ТЫС. ЧЕЛОВЕК НЕ ВОВЛЕЧЕНЫ В ПРИОРИТЕТНЫЙ ПРОЕКТ

По данным Росстата в РФ по состоянию на 1.01.2017 г. проживало:

Поселения с численностью населения, тыс. чел.	Количество жителей, млн. чел.
Более 250	61,0
От 100 до 250	13,8
Менее 100	<b>72,0</b>
в т. ч. сельские поселения	<b>37,9</b>



# Структура проживания населения России

КОЛИЧЕСТВО  
ПОСЕЛЕНИЙ



КОЛИЧЕСТВО ЖИТЕЛЕЙ



- Данные Росстата по состоянию на 01.01.2017 г.



**СЕГОДНЯ**

# УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

на период с 2018 по 2030 гг.

## Целевые показатели:

-Стабилизация численности сельского населения на уровне **35 млн.** человек

-Увеличение общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в сельских населенных пунктах до **33 кв.** метров

-Увеличение удельного веса общей площади жилых помещений в сельских населенных пунктах, оборудованных всеми видами благоустройства, **до 45%**



**СЕГОДНЯ**

# УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

на период с 2018 по 2030 гг.

## Результаты:

Решение жилищной проблемы для **10%** семей, проживающих **в сельских поселениях** и нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Строительство **или** приобретение **1,62 млн.** кв. метров жилья (на период с 2018-2020 гг.).

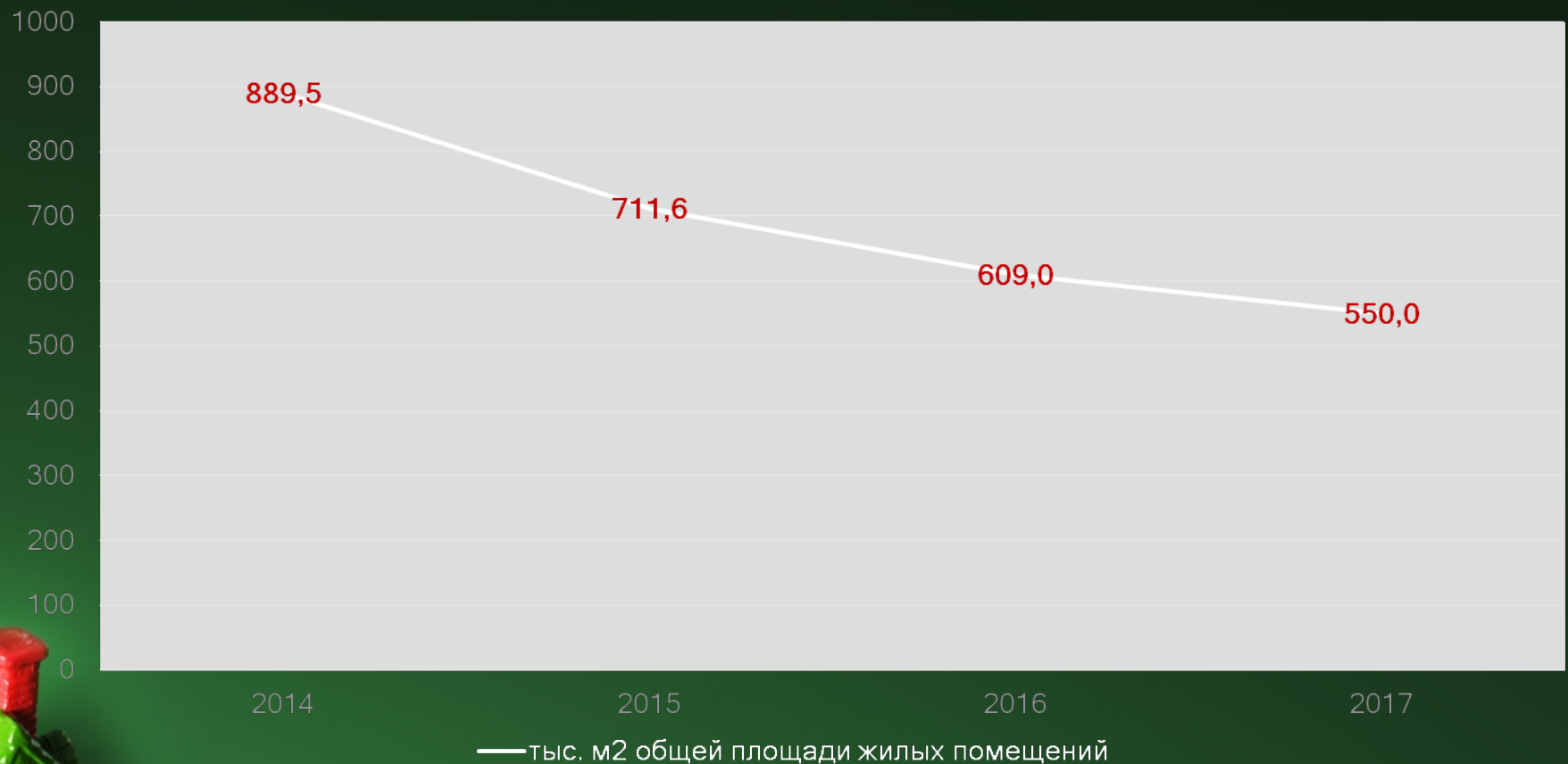
Количество сельских населенных пунктов, в которых реализованы проекты комплексного обустройства площадок под застройку – **32** \*

\* - по данным ФЦП Устойчивое развитие сельских территорий в России насчитывается 153 тысячи сельских населенных пунктов



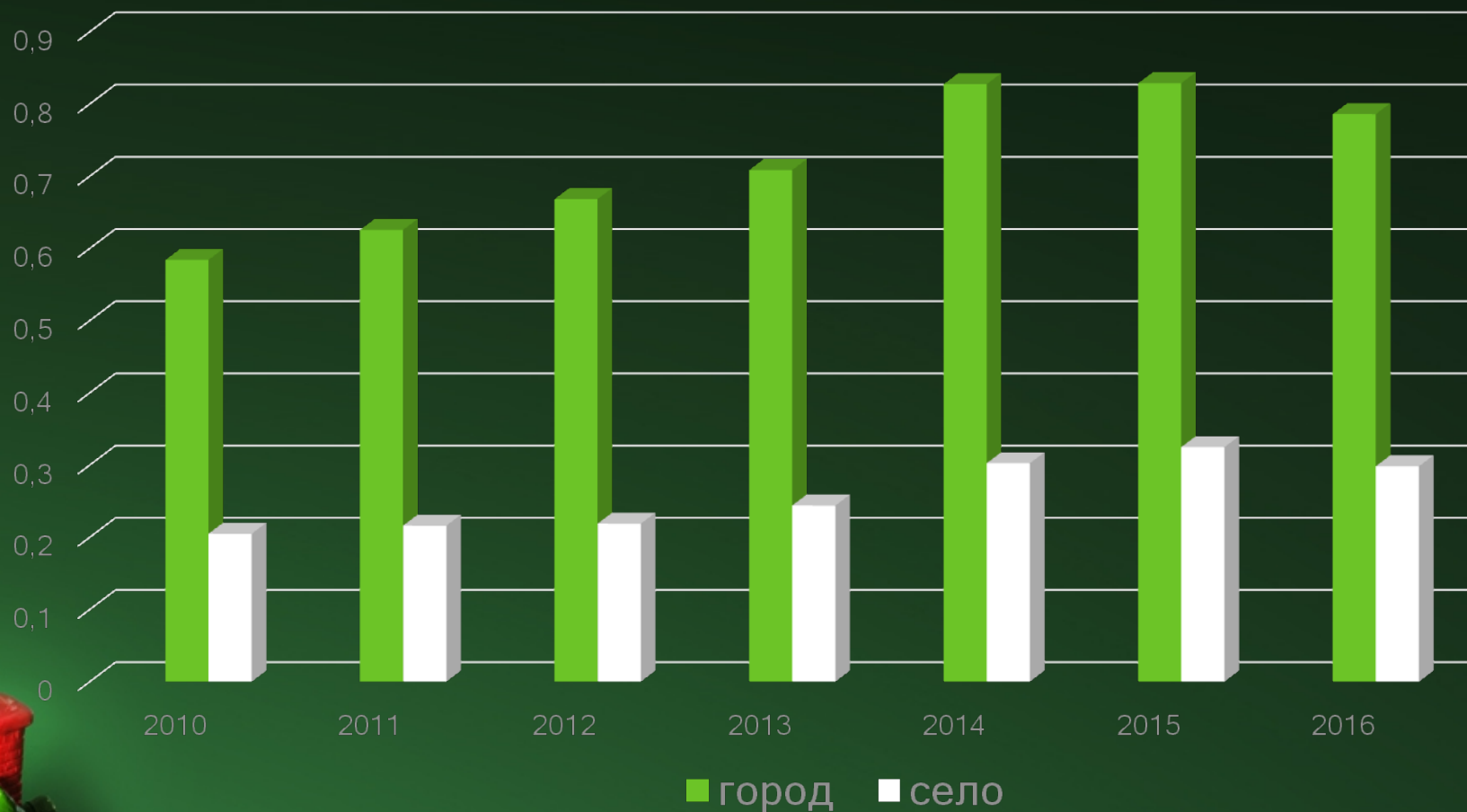


# Введено (приобретено) жилья по ФЦП «Устойчивое развитие сельских поселений»



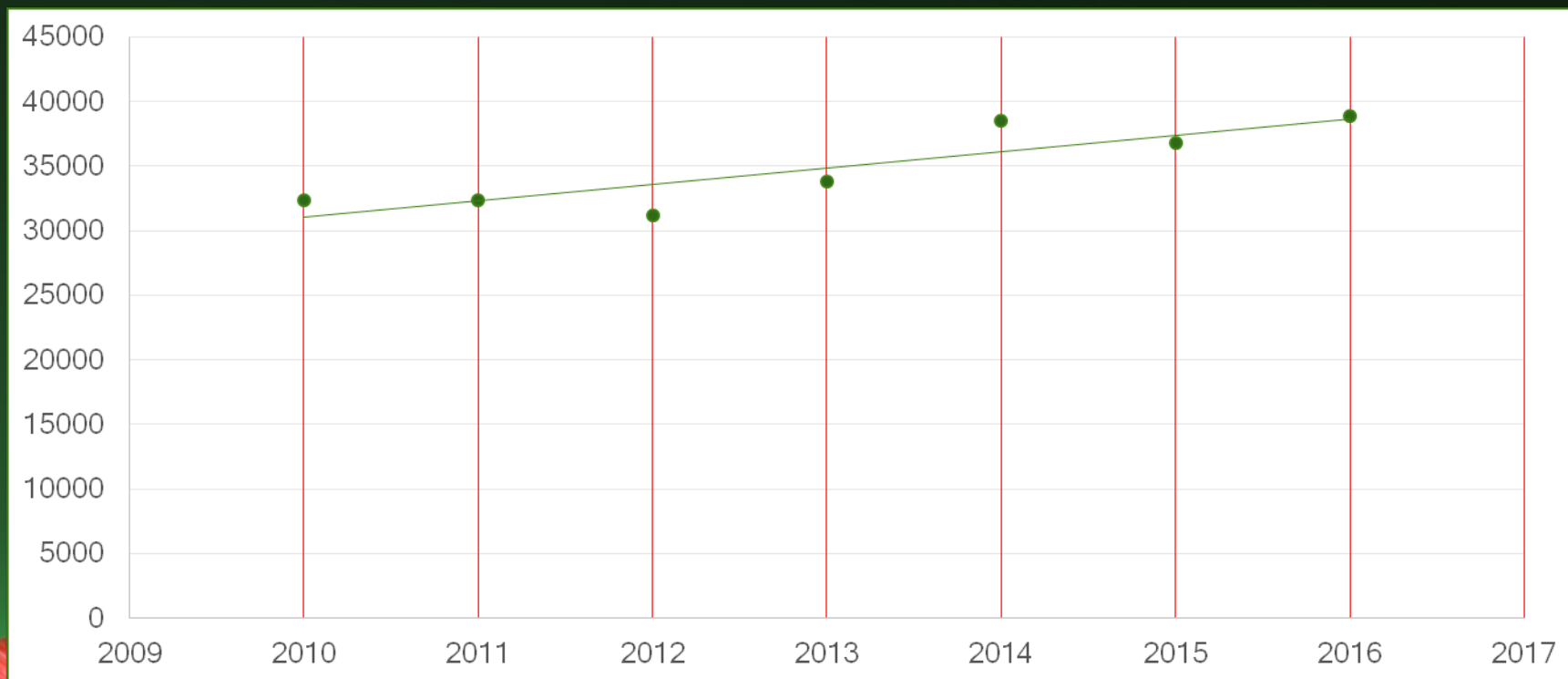
- Данные Минсельхоза России на 01.01.2017 г.

# Ежегодный ввод общей площади жилых помещений на 1 жителя (м<sup>2</sup>)



- Данные Росстата по состоянию на 01.01.2017 г.

## Средняя фактическая стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади отдельно стоящих жилых домов в сельской местности России (руб.)



- Данные Росстата по состоянию на 01.01.2017 г.

## ФАКТ

Цель стратегии Устойчивого развития сельских территорий – при росте производства на территории обеспечение строительства жилья и социальной инфраструктуры.

**ОДНАКО \***

- Экономический рост в аграрном секторе не влияет на сельское развитие, и прежде всего, на уровень жизни на селе.
- В последние годы по данным Росстата в численности малоимущего и крайне бедного населения вырос удельный вес сельских жителей.
- В последние пятнадцать лет заметно возросла миграционная подвижность сельского населения, и прежде всего, **миграция в города с населением более 250 тысяч жителей.**

\* - по данным ВИАПИ имени А.А. Никонова (аграрный институт)  
Доклад в Совете Федерации

ФЦП «Устойчивое развитие сельских территорий» не влияет на **системное** улучшение жилищных условий жителей сельских территорий страны в целом



Приоритетный проект  
«МОЙ ДОМ»  
ДОСТУПНОЕ И КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ В  
СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЯХ И МАЛЫХ  
ГОРОДАХ РОССИИ

посредством создания системы  
СПОК «Россельстрой»

Обеспечение доступным и комфортным  
жильем жителей сельских  
поселений и городов с численностью  
населения до 100 000 человек



**ПЛАН**

# ПЕРЕЧЕНЬ ЗАДАЧ, КОТОРЫЕ РЕШАЕТ ПРОЕКТ для сельских поселений и малых городов

1. СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ
2. СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ЖКХ
3. ОБНОВЛЕНИЕ ЖИЛОГО ФОНДА
4. РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ
5. РАЗВИТИЕ ДЕРЕВЯННОГО  
ДОМОСТРОЕНИЯ, ВКЛЮЧАЯ  
ИНДУСТРИАЛЬНОГО
6. ИЗМЕНЕНИЕ ВЕКТОРА МИГРАЦИОННОЙ  
АКТИВНОСТИ С ОДНОНАПРАВЛЕННОГО  
НА РАЗНОНАПРАВЛЕННЫЕ



# Потенциальные участники проекта

- Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
- Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
- Министерство по развитию Дальнего Востока Российской Федерации
- Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации
- Министерство промышленности и торговли Российской Федерации
- Министерство финансов Российской Федерации
- Министерство экономического развития Российской Федерации
- Федеральное агентство лесного хозяйства Российской Федерации
- Федеральное агентство по управлению государственным имуществом
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
- Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации
- АНО «Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке»
- АО «АИЖК»
- АКБ «Российский капитал» (ПАО)



## ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Улучшение жилищных условий граждан России, проживающих в сельских поселениях и малых городах:

-обеспечение высоких темпов ввода жилья (ввод 0,3 млн кв. метров в 2018 году, **56,6** млн кв. метров в 2025 году)

-привлечение частных инвестиций в жилищное строительство к 2025 году **1,2** трлн. рублей)

-стимулирование спроса на жилье путем реализации накопительных и ипотечных программ (в т.ч. выдача в 2018 году 5,3 тыс. ипотечных кредитов, в 2025 году **1,2** млн. ипотечных кредитов)





# ПЛАН

Население крупных и средних городов, млн. чел.	74,8
Количество вводимого жилья на одного жителя, м2	0,79
Население малых городов и сельских поселений, млн. чел.	<b>72,0</b>
Количество вводимого жилья на одного жителя, м2	0,30
<b>План проекта</b> - количество вводимого жилья на одного человека в 2025 году, м2	<b>0,79</b>
Количество вводимого жилья в 2025 году, млн. м2	<b>56,6</b>
Общий объем ввода жилья за 7 лет проекта, млн. м2	141,9
Стоимость 1 м2 для участника проекта, руб.	9000
<b>План проекта</b> - сумма инвестиций, привлеченных за 7 лет, трлн. руб.	<b>1,2</b>
Количество семей, проживающих в поселениях проекта (семья из трех человек), млн. единиц	24
<b>План проекта</b> - количество семей, улучшивших жилищные условия, млн. единиц	<b>1,9</b>
Доля семей, улучшивших свои жилищные условия от общего числа семей, %	7,9



## РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА

- Строительство доступного и комфортного жилья по оптимальным ценам за счет консолидации финансов малых и средних инвесторов, использования **реализации права заготовки древесины для строительства жилья**, местных строительных материалов и трудовых ресурсов.
- **Комплексное освоение территорий сельских и городских поселений**: малоэтажные многоквартирные дома или индивидуальные жилые дома, объекты жилищно-коммунального хозяйства, социальные объекты и благоустройство.
- Развитие **деревянного домостроения**, включая индустриального.
- Создания системы сельскохозяйственных потребительских обслуживающих строительных кооперативов «Россельстрой».



**СПОК - заказчик-застройщик  
нескольких малоэтажных и  
индивидуальных домов, объектов  
социальной инфраструктуры в  
сельских поселениях и малых городах**

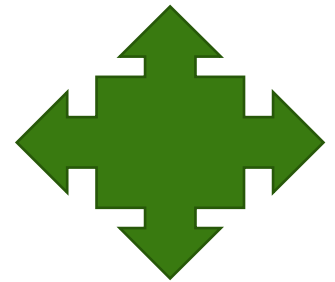


**ЖСК - застройщик многоквартирного  
жилого дома на городских территориях  
(средние и большие города)**



# ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ СПОК

- СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПО ОПТИМАЛЬНЫМ ЦЕНАМ ЗА СЧЕТ:
  - ЭКОНОМИИ НА ЗАКУПКЕ И ДОСТАВКЕ МАТЕРИАЛОВ;
  - ИСКЛЮЧЕНИЯ ПОСРЕДНИКОВ ИЗ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЦЕПОЧКИ СТРОИТЕЛЬСТВА
  - ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ЛЕСНЫХ» КВОТ
- ОРГАНИЗАЦИЯ ГАРМОНИЧНОЙ СРЕДЫ ПРОЖИВАНИЯ - КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К СТРОИТЕЛЬСТВУ И БЛАГОУСТРОЙСТВУ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ И МАЛЫХ ГОРОДОВ



# Ипотечно-накопительная система СПОК в строительстве

**Актуально:** каждый гражданин Российской Федерации имеет право заготовить древесину для собственных нужд по льготной цене, в том числе для строительства ИЖД (до 300 м<sup>3</sup> )

Средства организаций и «лесная» квота граждан

ЦЕЛЕВОЙ фонд СПОК

Строительство жилья, объектов ЖКХ и социальной инфраструктуры



# Статистика «лесных» квот (по данным Агентства по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке)

Субъект федерации	Строительство, м3 Семье \ многодетной семье	Ремонт, м3
Хабаровский край	150	50
Республика Саха (Якутия)	200	30
Приморский край	100	30
Амурская область	100 \ 300	25
Сахалинская область	150 \ 200	25
Магаданская область	100	50
Еврейский АО	60	25
Чукотский АО	100	15
Камчатский край	200	0



# Предполагаемые участники проекта

- Министерство строительства и ЖКХ РФ
- АИЖК
- АКБ РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ
- Субъекты Российской Федерации
- СПОК строительный (района и региона)
- юридические лица, заинтересованные в реализации проекта по комплексному развитию сельских поселений и малых городов
- жители сельских поселений и малых городов
- Муниципальные образования сельских поселений и малых городов



## Потенциальные участники СПОК по строительству (инвесторы)

Статус члена СПОК	Члены СПОК	Взносы
Действительные	<u>Инициаторы создания СПОК:</u> строительная организация, домостроительный комбинат, лесоперерабатывающий комбинат, лесозаготовительная организация, предприятие строительной индустрии	Денежные средства, товарный кредит
	Сельскохозяйственные товаропроизводители (ЛПХ, КФХ, ИП, ООО, АО)	Денежные средства, имущество
Ассоциированные	Физические лица, желающие улучшить свои жилищные условия	Денежные средства, «лесная» квота, льготы от государства
	Юридические лица, предприятия жилищно-коммунального хозяйства	Денежные средства, имущество





# КАК СИСТЕМА РАБОТАЕТ?



- МОТИВАЦИЯ УЧАСТНИКОВ  
ПРОЕКТА



# Мотивация Министра России

- Обеспечение жителей сельских поселений и малых городов:
  - доступным и качественным жильем, в т. ч. индустриального домостроения,
  - качественными услугами ЖКХ,
  - объектами социальной инфраструктуры
- Минимизация использования бюджетных средств в решении жилищных проблем за счет создания условий для привлечения финансов малых и средних инвесторов



# Мотивация муниципальных образований и региональных властей

- Стимулирование **привлечения частных инвестиций**, включая средства малого и среднего бизнеса, в строительную отрасль муниципального образования.
- Увеличение занятости местных жителей на строительстве жилищных и иных объектов местного значения, и, как следствие, рост заработной платы для трудящихся, оборота денежных средств для местных строительных и лесозаготовительных организаций, организаций строительной индустрии
- Ведение новых объектов жилой недвижимости дает рост **увеличения налоговых поступлений в местный бюджет** от физических лиц по статьям «налог на имущество» и «земельный налог»
- Повышение уровня жизни населения



# Мотивация для сельскохозяйственных товаропроизводителей

- Оплата кооперативного пая Целевого фонда по договору срочного пая (срок не более чем 2 года) в размере от 100 тысяч рублей до 1 млн. рублей **по фиксированной ставке** не ниже ставки ОФЗ (в настоящее время данная ставка находится **на уровне 8,5% годовых**)
- Возможность приобретения объектов недвижимости (квартир в многоквартирном доме или индивидуальные дома) для своих работников **по минимальной цене** на рынке недвижимости
- Перспективная возможность конвертировать кооперативный целевой пай в ипотечную ценную бумагу.



# Мотивация для предприятий жилищно-коммунального хозяйства

- Право на приобретение объектов жилищно-коммунального хозяйства для расширения бизнеса, построенных в проектах комплексного освоения территорий, **по фиксированной цене себестоимости объектов**
- Право на приобретение в собственность на **льготных условиях** земельных участков, расположенных в черте зоны комплексного освоения территории и предназначенных для инвесторов
- **Гарантия окупаемости инвестиций** в расширение бизнеса



# Мотивация АИЖК

- Стимулирование привлечения частных инвестиций, включая средства малого и среднего бизнеса, на рынок строительства жилья и объектов жилищно-коммунального хозяйства (**консолидация финансов малых и средних инвесторов**)
- Распространение технологий АИЖК на СПОК по обеспечению земельными участками создаваемых в рамках проекта жилищных кооперативов в регионах России в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства»
- Расширение рынка ипотечного кредитования за счет населения сельских поселений и малых городов.



# СТРОИТЕЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ПРОЕКТА

## КОМПЛЕКСНОЕ И УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ





# СОСТАВ СТАНДАРТОВ

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО - НАЛИЧИЕ ПЛАНА  
РАЗВИТИЯ ПОСЕЛЕНИЯ И СЕЛЬСКОЙ  
ТЕРРИТОРИИ**

**КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

**ДОРОГИ**

**ЖИЛЬЕ – ДОМОСТРОЕНИЕ НОВОГО  
ПОКОЛЕНИЯ С ИННОВАЦИОННЫМИ  
ТЕХНОЛОГИЯМИ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ**

**СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА – НОВЫЕ  
ПОДХОДЫ К ФОРМАТУ КАПИТАЛЬНЫХ  
СТРОЕНИЙ**



# Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории

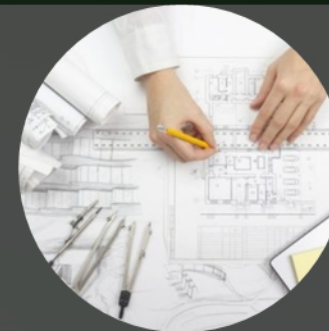
осуществляется в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории по подготовке и утверждению документации по ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ для



размещения  
объектов  
капитального  
строительства  
жилого,  
производственного,  
общественно-  
делового и иного  
назначения



объектов  
коммунальной,  
транспортной,  
социальной  
инфраструктур



архитектурно-  
строительному  
проектированию,  
строительству,  
реконструкции  
указанных  
объектов

*Изменения в Градостроительном кодексе РФ*

# СТАНДАРТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Использование администрацией в работе **Практического пособия** по подготовке градостроительных документов сельских поселений и муниципальных образований

**РЕЗУЛЬТАТ** – определение «**точек роста**» в развитии поселения

Обеспечение **земельными участками** создаваемых в рамках проекта жилищных кооперативов СПОК в регионах России в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ

*Решение заседания Комиссии от 4 октября 2016 года о разработке  
Практического пособия совместно с НОПРИЗ*

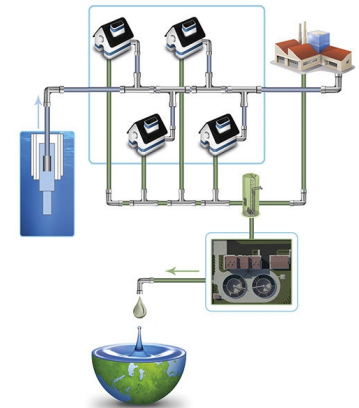
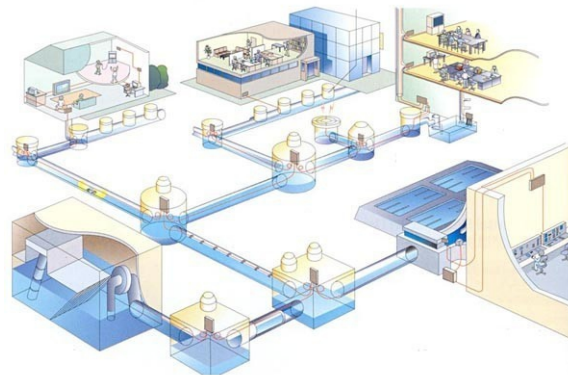


# СТАНДАРТ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ПРИМЕРЫ эффективных схем систем коммунальной инфраструктуры:

- АВТОНОМНЫЕ СИСТЕМЫ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ
- МОДУЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ
- КОМБИНИРОВАННЫЕ СИСТЕМЫ

РЕЗУЛЬТАТ – ОПТИМАЛЬНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ  
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ЖКХ И МИНИМАЛЬНЫЕ  
ТАРИФЫ



# СТАНДАРТЫ форматов объектов социальной инфраструктуры

## Модульные строения

**Объекты комбинированного назначения**  
(начальная школа + детский сад / ФАП + амбулатория + аптека / ФОК + дом культуры и т.п.)



# СТАНДАРТЫ СХЕМ ДОРОЖНОЙ СЕТИ

ПРИМЕРЫ формирования эффективных финансовых схем для строительства дорожной сети

- Бюджетные ассигнования не менее 5% от Дорожного фонда на сельских территориях (формирование дорожных фондов сельских поселений)
- Бюджетная поддержка по программе Минстроя России в рамках проектов комплексного освоения территории
- Бюджетная поддержка по ФЦП Устойчивое развитие сельских территорий в рамках комплексной компактной застройки
- Частные инвестиции



# СТАНДАРТЫ форматов жилых объектов

**Индивидуальные жилые дома** – дома из оцилиндрованной древесины или деревянного домокомплекта (общая площадь от 50 до 100 м<sup>2</sup>)

**Многоквартирные малоэтажные дома** – домокомплекты индустриального домостроения (общая площадь квартир от 40 до 60 м<sup>2</sup>)



# ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА





# Ключевые финансовые показатели проекта

1м2 жилого объекта	Сумма, руб.
Себестоимость строительства	25 000 *
Стоимость покупки для участника проекта	9 000

Финансовое участие членов СПОК	Сумма, руб.
Величина пая целевого фонда для малых и средних инвесторов	от 100 000 до 1 000 000
Средний размер ипотечного кредита по проекту	570 000
Средний размер ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (10 лет - 8,75% годовых)	8 900

\* - по данным Минсельхоза России по состоянию на 01.06.2017 г. средняя заработная плата в сельских поселениях составила 24500 руб.



# НАКОПИТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА

Использование накопительного счета СПОК для формирования денежных средств на первый взнос от стоимости дома в проекте путем приобретения денежных паев целевого фонда СПОК (накопительная программа).

Условия накопительной программы:

- период накопления (срок строительства дома) – 2 года,
- ежемесячные поступления – в размере не менее ежемесячного планового платежа по ипотеке,
- ставка начисления - 6,3% годовых\*

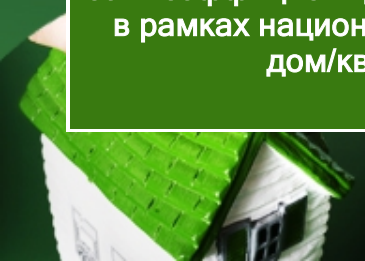


\* - условия продукта «накопительный депозитный счет» банка Российский капитал



# План достижения показателей проекта

Показатель	Тип показателя	Базовое значение (2017)	Период, год				
			2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2025 год (прогноз)
1. Объем ввода жилья, млн кв. метров ежегодно	основной	1,62	0,3	15,0	30,0	40,0	56,6,0
1.1. В т.ч. объем индустриального жилья, млн. кв. метров	аналитический	0	0,15	7,5	15,0	20,0	28,3
1.2. Площадь земельных участков, вовлеченных в оборот всего, га	аналитический	0	210	10 500	21 000	28 000	39 000
2. Количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт. в год	основной	0	5,3	262,5	525,0	700,0	1 225,0
2.1. Объем выдаваемых ипотечных жилищных кредитов, млрд рублей в год	аналитический	0	3,0	149,6	299,3	399,0	698,3
3. Коэффициент доступности жилья (Методика Минстроя России)	аналитический	3,21					
3а. Коэффициент доступности жилья в рамках национального проекта, дом/квартира	аналитический		1,05 0,85	1,05	1,0	1,0	1,0



КОМИССИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА НА СЕЛЕ,  
ИНФРАСТРУКТУРЫ И СТРОЙИНДУСТРИИ

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ при МИНСТРОЕ РОССИИ

30 октября 2017 года.

г. Москва

