

НЕ УПУСТИТЬ ШАНС

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН СОВРЕМЕННЫМ, КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ — СОЦИАЛЬНАЯ ЗАДАЧА ГОСУДАРСТВЕННОГО МАСШТАБА, УВЯЗАННАЯ С ПОСТОЯННО МЕНЯЮЩИМИСЯ ПОТРЕБНОСТЯМИ ЛЮДЕЙ. ЭТОТ ВЫЗОВ ТРЕБУЕТ ПОСТОЯННОГО ВНИМАНИЯ И ПОИСКА НОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ, КОТОРЫЕ ПОЗВОЛЯТ РОССИЯНАМ ОПЕРАТИВНО УЛУЧШАТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ.

СЕРГЕЙ ЛАНЦОВ

Чтобы увеличить доступность жилья для россиян, в стране необходимо строить до 120 млн кв. м в год к 2030 году (как того требуют национальные цели развития). Возводить необходимо современное жилье, обеспеченное всей необходимой инфраструктурой. Перспективным механизмом для достижения этой цели является индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), комплексным развитием которого занимается Институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ.

«У нас есть исторический шанс в обозримые сроки, абсолютно понятные, может быть, впервые за всю историю России кардинально решить жилищный вопрос. Нужно не упустить этот шанс. Над этим нужно настойчиво работать», — сказал в июле 2020 года президент Владимир Путин в ходе заседания Совета по стратегическому развитию и национальным проектам. Примечательно, что слова эти были сказаны в первую волну коронавируса и связанных с этим ограничительных мер, которые напрямую коснулись строительного сектора. Несмотря на все сложности, отрасль сохранила нужный темп, важную роль в этом сыграли запущенные правительством по поручению президента меры господдержки. При этом не снималась задача по изысканию новых ресурсов для наращивания темпов ввода жилья. Одним из таких ресурсов стало ИЖС — в апреле текущего года при активном участии ДОМ.РФ, заинтересованных ведомств и партии «Единая Россия» был утвержден план развития ИЖС. Взятому курсу благоприятствовал и возросший в пандемию спрос на загородную жизнь.

СЛЕДУЯ КАРТЕ Формирование «дорожной карты», по сути, началось еще в 2019 году, когда генеральный директор ДОМ.РФ Виталий Мутко, занимавший тогда пост вице-премьера РФ, поручил Минстрою, Минпромторгу, Минсельхозу, Минфину и Минэкономики при участии Банка России и Института развития в жилищной сфере разработать инструменты финансовой и правовой поддержки ИЖС. Впоследствии необходимость поддержки фиксировалась и в других документах на уровне президента и правительства. К этой работе подключилась и «Единая Россия».

Речь в этих документах шла о разработке стандарта для частного домостроения, доступных финансовых инструментов, в том числе ипотечных для ИЖС, об упрощении вопросов, касающихся регистрации прав, эксплуатации, электроснабжения объектов недвижимости, а также о подготовке земельных участков под комплексную застройку и внедрении цифровых сервисов в сегменте частного домостроения. Также была поставлена задача реализовать пилотные проекты ИЖС в нескольких регионах. Как отмечал Виталий Мутко, в частности, эти меры должны на порядок увеличить долю частного домостроения гражданами и застройщиками в общем объеме жилищного строительства. А недавно министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин подчеркнул, что без рывка в ИЖС невозможно достичь амбициозной цели по строительству в стране 1 млрд кв. м жилья до 2030 года.

ИЗМЕНИТЬ ХАРАКТЕР В настоящий момент активная работа ведется по всем направлениям, цель которых убрать барьеры на пути повышения активности покупателей, застройщиков и банков на загородном рынке бу-

дущего. Основным пунктом является стандартизация, от успеха которой зависит запуск других необходимых механизмов. Ее суть состоит в формировании общедоступного реестра типовых проектов домов (прежде всего деревянных) повторного применения, которые будут строиться как хозяйственным, так и индустриальным способом.

Для этого Фонд ДОМ.РФ в июле запустил всероссийский открытый конкурс (см. подробнее стр. 10). По его итогам у граждан, регионов и бизнеса в начале 2022 года появится возможность бесплатно использовать готовую проектную документацию для строительства отдельных домов или организованных поселков с учетом Стандарта комплексного развития территорий. «Конкурс поможет создать полноценную индустрию индивидуального и малоэтажного домостроения. При этом благоустройство для загородных домов должно соответствовать современным трендам формирования комфортной среды проживания», — отмечает заместитель гендиректора ДОМ.РФ Денис Филиппов.

В Минпромторге обращают внимание еще на один позитивный эффект конкурса. «Каждый год россияне строят дома, и 22% из них — деревянные. Только в 2020 году было введено 9,4 млн кв. м деревянных домов. При этом именно индустриальное деревянное домостроение не пользуется спросом у россиян, потому что пока у нас недостаточно качественных типовых проектов. Широкое использование проектов-победителей позволит снизить цену домокомплектов», — считает заместитель главы Минпромторга РФ Олег Бочаров.

За счет стандартизации планируется изменить характер строительства частных домов — со стихийного на цивилизованный. Сейчас в стране 70% объектов ИЖС возводится хозяйственным способом. На практике это значит, что граждане или привлекаемые ими бригады используют некачественные материалы и порой не соблюдают элементарных правил строительства. Как итог — неорганизованные поселки с домами сомнительного качества без необходимой инфраструктуры. «Создание базы типовой документации для строительства индивидуальных и малоэтажных домов, а также приход на этот рынок специализированных, аккредитованных застройщиков создаст условия, когда банки станут охотнее принимать такое жилье в качестве залога по ипотечному кредиту», — подтверждает заместитель генерального директора ДОМ.РФ, председатель правления банка ДОМ.РФ Артем Федорко.

РАСКРЫТЬ ПОТЕНЦИАЛ Создание понятного всем участникам рынка и доступного для граждан ипотечного продукта — одна из основ будущего рынка частного домостроения. Поэтому Владимир Путин на заседании Совета по стратегическому развитию и национальным проектам заявил, что до конца года такой механизм должен быть разработан с учетом ситуации в регионах. «Мы обсуждали с Центральным банком это очень подробно. Задача — быстро отмежевать участки, оценить их, сделать залоговыми», — сказал в ответ вице-премьер РФ Марат Хуснуллин, пояснив, что это позволит запустить масштабную ипотечную госпрограмму на ИЖС. Вице-премьер РФ Виктория Абрамченко со своей стороны подчеркивала, что нормальным, адекватным объектом залога должны стать деревянные домокомплекты. По ее словам,



соответствующие решения прорабатываются с экономическим блоком правительства и Банком России.

По словам главы ДОМ.РФ Виталия Мутко, запуск федеральной ипотеки раскроет потенциал рынка ИЖС. «Это необходимое условие для наращивания ввода ИЖС в регионах и инструмент улучшения жилищных условий граждан. Как оператор почти всех мер господдержки в строительной отрасли ДОМ.РФ примет активное участие в разработке нового продукта. Нам поможет опыт реализации нашим банком пилотной льготной программы на ИЖС и администрирования госпрограмм, в рамках которых уже можно брать ипотеку на ИЖС», — подчеркнул генеральный директор ДОМ.РФ.

Особенно важна здесь господдержка многодетных семей, для которых собственный индивидуальный дом остается приоритетным вариантом для проживания. Им нужна разносторонняя господдержка, отмечает управляющий директор ДОМ.РФ Алексей Ниденен. Шаги в этом направлении уже делаются. В апреле на ИЖС была распространена льготная семейная ипотека, а с июля многодетные семьи могут погашать кредиты на ИЖС с помощью выплаты государства в размере 450 тыс. руб. Оператором этой программы является Институт развития в жилищной сфере.

НЕОБХОДИМАЯ БАЗА Активно задействован ДОМ.РФ и в законодательном регулировании рынка ИЖС. Соответствующий законопроект в краткосрочной перспективе должен быть вынесен на публичное обсуждение. Документ, в частности, касается требований к строительству и эксплуатации загородного жилья, регистрации прав собственности на жилые (садовые) дома, совершенствования системы управления коттеджными поселками в части создания ТСЖ, садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. По плану правительства, после формирования и утверждения основной правовой базы в начале следующего года планируется урегулировать еще один принципиальный для развития ИЖС вопрос. Речь идет о применении в ИЖС системы счетов эскроу, увязанной с проектным финансированием от банков.

Механизм, который успешно работает на рынке строительства многоквартирных домов, призван обезопасить вложения граждан в частное домостроение и привлечь на рынок крупных застройщиков. «Все новые проекты многоквартирного строительства запускаются по схеме эскроу, которая гарантирует полную защиту средств дольщиков. В свою очередь, проектное финансирование повышает финансовую устойчивость застройщиков», — говорит руководитель аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг. Распространение эскроу на ИЖС одновременно с качественной стандартизацией создаст понятные для банков правила игры, позволит увеличить объемы стабильного финансирования этого рынка, а также привлечет на рынок крупных девелоперов, считает заместитель управляющего директора ДОМ.РФ Олег Комлик.

Внедрение этого механизма в ИЖС потребует корректировки действующего законодательства, принятия новых нормативных актов правительства и Центробанка.

Отдельного регулирования требует и цифровизация в области индивидуального жилищного строительства. По словам заместителя главы Минстроя РФ Никиты Стасишина, создание технологичных сервисов в ИЖС — отдельная цель, направленная на повышение прозрачности рынка, оптимизацию всех разрешительных процедур, упрощение межевания. Изменения в законодательстве будут увязаны с созданием суперсервиса «Цифровое строительство», который разрабатывается при участии ДОМ.РФ. Он, в частности, будет содержать в себе типовые проекты, которые появятся после завершения конкурса, через сервис можно будет получить все необходимые для стройки документы, выбрать ипотеку и профессионального застройщика. «Сегодня для начала строительства частного дома гражданину нужно нанести более 20 визитов в уполномоченные органы и потратить на согласование более 50 часов личного времени. Благодаря суперсервису личное присутствие в госорганах и банках не потребуются, а все процедуры согласования будут занимать не более суток», — рассказал управляющий директор ДОМ.РФ Николай Козак.

МЕНЮ ПОМОЖЕТ Приветствуя все запланированные меры развития ИЖС, эксперты и застройщики обращают внимание на необходимость дополнительных стимулирующих мер: доступного девелоперам земельного ресурса и помощи при создании инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Выходом из ситуации может стать разработанное правительством для субъектов РФ «инфраструктурное меню», в рамках которого наряду с бюджетными кредитами у регионов появилась возможность создавать инфраструктуру с помощью эффективного рыночного механизма — инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ.

Для разработки этого инструмента, важность использования которого подчеркивал президент, Институтом развития была проделана большая работа, и уже сейчас в нескольких регионах запускаются крупные жилые массивы. При строительстве с помощью облигаций застройщики снизят свои издержки. Аналогичный эффект инфраструктурные облигации могут иметь и в секторе индивидуального и малоэтажного строительства.

Как отмечал премьер-министр РФ Михаил Мишустин, инфраструктурные кредиты и облигации призваны не только поддержать жилищное строительство, но и помочь регионам решить накопленные годами проблемы с коммунальными объектами, инженерными сетями и дорожным хозяйством.

В целом же инфраструктурные инициативы нацелены на поддержку экономик субъектов РФ, что в итоге должно позитивно отразиться на жизни граждан. Этой же задаче подчинено комплексное развитие ИЖС, которое на первом этапе, безусловно, потребует больших усилий и финансовых затрат государства. Но это тот случай, когда цель стоит предпринимаемых усилий, заслуживает того, чтобы ради нее потрудиться. ■