

МЕХАНИЗМЫ ПОДДЕРЖКИ КОМПЛЕКСНЫХ ПРОЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

V Международный форум «Малоэтажная Россия 2022»
19.12.2022

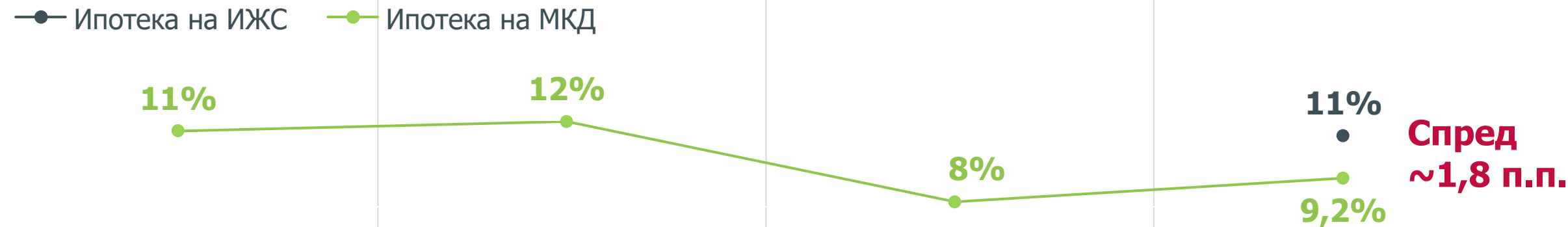
Илья Иванов

Руководитель направления, Развитие жилищной сферы, ДОМ.РФ

ИЖС – более 60% от общего ввода жилой недвижимости



Средневзвешенные ставки по ипотеке



Сравнение проникновения финансовых инструментов

	2010	2021	2022, 10 мес.
Проникновение ипотеки, % от ввода			
МКД	5%	57%	69%
ИЖС	0%	1%	5%
Проникновение проектного финансирования, % от ввода			
МКД	0%	80%	90%
ИЖС	0%	0%	1%

Комплексный ИЖС после 214-ФЗ

На комплексную застройку ИЖС распространено регулирование, аналогичное строительству МКД, после вступления в силу 01.03.2022 изменений в Закон 214-ФЗ



Для граждан

- Увеличение прозрачности реализуемых проектов ИЖС (обязательное размещение проектной декларации в ЕИСЖС)
- Исключение риска «двойных» продаж (государственная регистрация ДДУ)
- Минимизация риска «недостроя»
- Обеспечение защиты средств граждан (механизм обязательного страхования вкладов (АСВ))
- Удовлетворение потребности граждан в доме для круглогодичного проживания
- **Законодательное регулирование передачи долевого имущества МЖК гражданам**
- **Применение льготных ипотечных программ**



Для застройщика

- Доступ к механизмам проектного финансирования и субсидирование строительства инфраструктуры
- Снижение налоговой нагрузки
- Распространение механизмов кредитования проектов строительства МКД на ИЖС (размер процентной ставки зависит от объема средств на эскроу, проценты уплачиваются после раскрытия счетов эскроу)



Для банка

- Наличие ликвидного обеспечения по кредиту
- Отработанные механизмы контроля целевого использования

Сегменты рынка ИЖС

Основные условия финансирования

В соответствии с 214-ФЗ

Процентная ставка

- **Капитализация процентов на инвестиционной фазе**
- **Средневзвешенная процентная ставка** в зависимости от объема средств на счетах эскроу

График погашения

- **Погашение после получения разрешения на ввод** в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу

Особенности реализации объектов ИЖС

- **Продажи по договорам долевого участия** в полном соответствии с 214-ФЗ

Условия начала строительства

- **Разработка и утверждение планировки территории и межевания**
- **Получение разрешения на строительство** малоэтажного жилого комплекса
- **Размещение проектной документации в ЕИСЖС**

Без использования 214-ФЗ

- **Уплата процентов на инвестиционной фазе** для снижения объема резервов кредитных организаций
- **Уровень процентной ставки соответствует рыночному** в зависимости от срока кредитования

- **Частичное погашение в % от суммы поступлений от продажи в случае ввода** в эксплуатацию отдельного индивидуального жилого дома

- **Продажи готовых домов по договорам купли-продажи**
- Продажи строящихся домов по договору купли-продажи будущей недвижимости
- Аккредитивная форма расчетов или открытие коммерческих счетов эскроу

- **Наличие прав на земельный участок** с разрешенным использованием, позволяющим строительство индивидуального жилого дома
- **Уведомление местных органов власти о начале строительства**

Стандарты проектного финансирования МЖК

Условия кредитования

ДОМ.РФ разработаны **Стандарты качества деятельности, характеристики и требования к застройщикам в целях кредитования строительства МЖК** для применения единых подходов к кредитованию комплексного ИЖС по аналогии со стандартами для МКД

Условия

Срок кредитования	▪ До 5 лет срок финансирования проектов
Целевое использование	▪ Затраты только в рамках бюджета строительства (вкл. рефинансирование ранее понесенных затрат) ▪ Прочие расходы (реклама, АХР, и т.д.) не более 10% лимита
Авансовые платежи	▪ Не более 20% лимита кредитования ▪ Не более 30% суммы договора по согласованию с Банком
Залог на инвестиционной фазе	Ограничен периметром проекта ▪ 100% акций/долей Застройщика ▪ Ипотека земельного участка/прав аренды ▪ Поручительства материнской компании
Залог на эксплуатационной фазе	Ограничен периметром проекта ▪ 100% акций/долей Застройщика ▪ Ипотека непроданных площадей объекта

Требования

Застройщик	▪ SPV – для новых проектов ▪ Опыт Группы – от 3 лет ▪ Реализовано не менее 2-х аналогичных проектов ▪ Положительная репутация участников сделки ▪ Нет кредитов, кроме акционерных займов ▪ Нет налоговых недоимок и существенных исков
Проект	▪ Категории земельных участков – земли населенных пунктов ▪ Жилые дома в организованных коттеджных поселках, построенные по типовому проекту ▪ Наличие ТУ на подключение инженерных коммуникаций, ИРД и договора ген. подряда
Типовые объекты	▪ Отдельные объекты ИЖС ▪ Блокированные дома ▪ Таунхаусы (реализация в рамках 214-ФЗ)
Возможна реализация нескольких проектов одним застройщиком при отсутствии иных кредиторов	

Требование к финансовой устойчивости проекта: $LLCR > 1,25$

Стандарты проектного финансирования МЖК

Основные требования к проекту



Жилой дом

- Строится в объекте комплексного строительства (далее – ОКС)
- Строится по одному из проектов, применяемых строительной организацией
- Пригоден для круглогодичного проживания
- Площадь от 60 до 300 кв. м
- Фундамент: каменный, свайный с ростверком, железный или железобетонный
- Подведение коммуникации к строящемуся дому предусмотрено проектной документацией



Земельный участок

- Расположен на территории РФ
- Не обременен правами третьих лиц
- Размер ЗУ не менее 400 кв. м под каждым домом
- Оформлено право собственности
- Относится к категории земель населенных пунктов
- На приобретаемом земельном участке отсутствуют какие-либо здания
- По 214-ФЗ обязательно наличие ППТ, ПМТ и РНС
- Обязательно межевание территории под каждый индивидуальный жилой дом до начала строительства



Объект комплексного строительства

- ОКС – группа из 15-30 жилых или домов блокированной застройки, построенных по одному типовому проекту
- Месторасположение ОКС / МЖК должно отвечать хотя бы одному из следующих требований:
 - Населённый пункт не менее 50 тыс. человек, административный центр
 - Удаленность ОКС/МЖК от населенного пункта с населением не менее 250 тыс. человек не более 30 км
 - Удаленность ОКС/МЖК от границ МКАД не более 70 км
 - Удаленность ОКС от границ города Санкт-Петербурга не более 100 км

Стандарты проектного финансирования МЖК

Перечень необходимых документов

- Не требуется предоставление документов, не относящихся к проекту
- Предоставление документов осуществляется посредством личного кабинета застройщика



Финансовые

- **Финансовая модель проекта**
- **Бизнес-план** — технико-экономическое обоснование, включая график финансирования проекта, графики цены реализации площадей, прогнозные денежные поток
- **Документы, подтверждающие участие застройщика собственным капиталом** и/или иными инвестициями в реализации проекта
- **Информация о наличии инвестиционной поддержки**
- **Документы, характеризующие финансовое состояние заемщика/поручителя/залогодателя**



Юридические

- **Правоустанавливающие документы застройщика/поручителя/залогодателя** — устав, решения об избрании органов управления, список участников/акционеров, договор с управляющей организацией и т.д.
- **Необходимые разрешения и исходно-разрешительная документация** в соответствии с законодательством Российской Федерации (ППТ, ПМТ, проектная документация)
- **Документы, подтверждающие наличие у застройщика права на земельный участок**, категория и вид разрешенного использования которого допускают осуществление на нем строительства объектов ИЖС



Строительные

- **Документы, подтверждающие бюджет проекта и сроки окончания строительства** (сводно-сметный расчет бюджета проекта, график строительства и график финансирования строительства)
- **Договоры, заключенные в целях осуществления строительства** — договор генерального подряда, договор подряда, договоры на поставку материалов и прочие документы



Дополнительно

- **Информация об опыте реализации аналогичных проектов** и ретро продажи данных проектов
- **Концепция, позиционирование, маркетинговые исследования** по малоэтажным жилищным кооперативам
- **Конкурентные проекты** и аналоги (их цены/темпы продаж)

Меры поддержки комплексных проектов ИЖС

Для дальнейшего развития комплексного ИЖС требуется активная вовлеченность федеральных и региональных властей

- 1** Софинансирование строительства инфраструктуры за счет средств бюджета (программа «Стимул»), развитие механизма инфраструктурных облигаций
- 2** Предоставление земельных участков под застройку ИЖС, расположенных вблизи населённых пунктов с развитой инфраструктурой
- 3** Упрощение процедур разработки и утверждения ИРД для ИЖС (ППТ, ПМТ, РНС)
- 4** Формирование банка земельных участков с градостроительной подготовкой в субъектах РФ для проектов комплексного ИЖС
- 5** Цифровизация процесса получения необходимых разрешительных документов, подбора проектов комплексного ИЖС и продуктов кредитования
- 6** Реализация долгосрочной государственной ипотечной программы на ИЖС для всех категорий граждан

Необходим комплексный подход центров компетенций для развития ИЖС в России

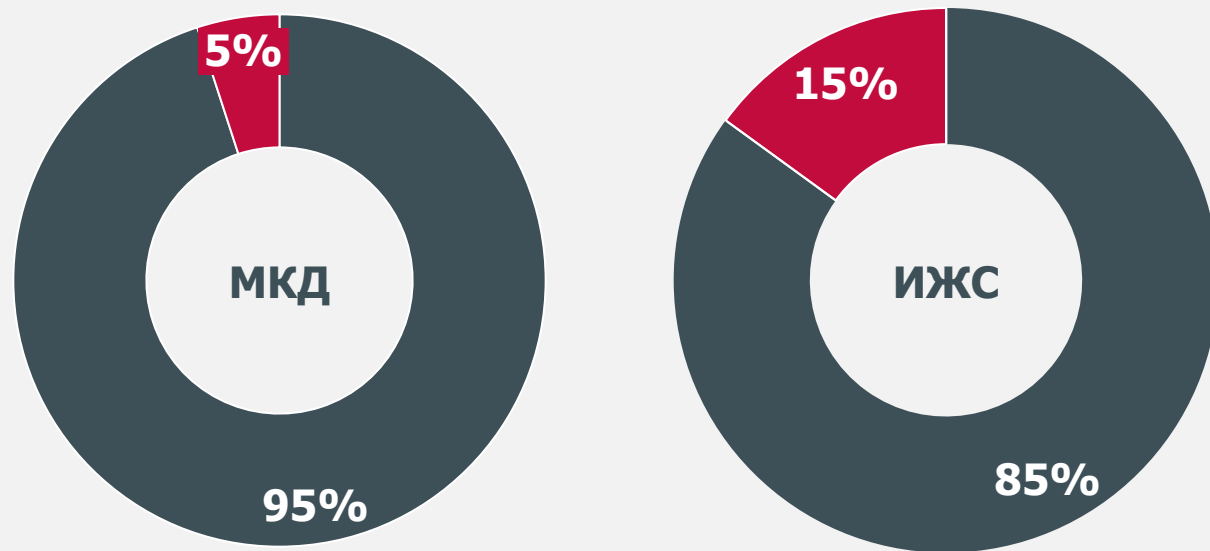


Развитие комплексного ИЖС

Проблематика

Затраты на обеспечение проектов МЖК необходимой инженерной инфраструктурой существенно выше чем в проектах МКД (~ в 2,5 раза)

Затраты на обеспечение проектов инфраструктурой



- Удельная стоимость 1 кв. м вводимого жилья
- Удельная доля затрат на обеспечение проекта инфраструктурой

Объем затрат на инфраструктуру зависит от

- Вида сетей: локальные/централизованные (не применимо для МКД)
- Удаленности проекта МЖК от населенного пункта

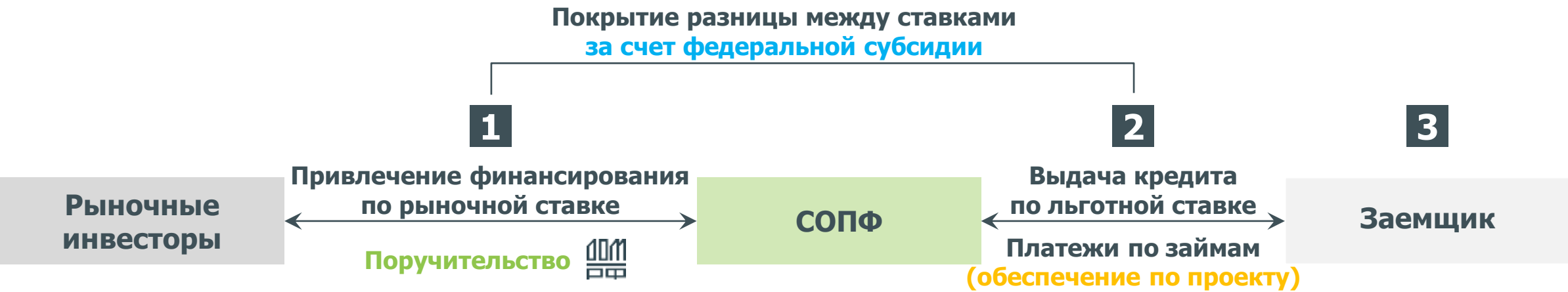
Может быть пересмотрен как в сторону увеличения так и уменьшения

Возможные источники финансирования затрат на инфраструктуру

- Собственные средства застройщика
- Кредитные средства (при условии соблюдения $LLCR > 1,25$)
- Софинансирование за счет бюджетных средств, государственных программ, инфраструктурные облигации

По данным ЦМАКП удельная стоимость обеспечения 1 кв. м вводимого жилья ИЖС составляет ~ 14 000 руб., для МКД аналогичный показатель составляет ~ 5 100 руб.

Схема механизма инфраструктурных облигаций



Этапы работы проекта

- 1** СОПФ¹ привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- 2** СОПФ выдает займы под обеспечение юридическим лицам
- 3** Строительство (реконструкция) инфраструктуры за счет займов:

Виды инфраструктуры

 Социальная

 Инженерная

 Транспортная

 Благоустройство

В том числе в рамках ИЖС

1. СОПФ – Специализированное общество проектного финансирования, дочернее общество ДОМ.РФ

Строительство инфраструктуры с применением механизма инфраструктурных облигаций

Тип проекта	I. В жилищных проектах и наемных домах	II. Вне жилищных проектов	III. Через концессии / ГЧП
Заемщик	Дочерняя организация субъекта РФ / Застройщик	Дочерняя организация субъекта РФ / любое юридическое лицо	Концессионер / Частный партнер
Срок займа	- До 15 лет - До 20 лет¹	До 20 лет	До 30 лет
Сумма займа	> 300 млн руб.		

1. Для наемных домов

Процедура отбора проектов в целях предоставления инфраструктурного займа

Этап	Участник	Функция	Необходимость этапа	
			В и вне жилищ. проектах	Концессия / ГЧП
Подача заявки	Субъект РФ	Рассмотрение заявки от Заемщика	✓	✓
		Ходатайство высшего должностного лица субъекта Российской Федерации либо его заместителя	✓	✓
Экспертиза проекта	ДОМ.РФ	Экспертное заключение	✓	✓
		Основные условия займа	✓	✓
		Согласование экспертного заключения коллегиальными органами управления АО ДОМ.РФ	✓	✓
Решение об отборе	- Правительственные комиссии - Минстрой РФ (по поручению комиссии)	Решение об отборе проекта	✓	✓
		Рекомендация о выдаче государственной гарантии субъектом РФ по инфраструктурному займу	✓	✗
Выдача займа	ДОМ.РФ и СОПФ	Заключение договора займа	✓	✓
		Снятие отлагательных условий	✓	✓
Оформление обеспечения	- Субъект РФ - Институты развития - Коммерческие организации¹	Заключение договора о предоставлении государственной гарантии/ независимой гарантии/ поручительства	✓	✗
		Предоставление иного обеспечения, предусмотренного проектом	✓	✓
Открытие финансирования по займу и сопровождение займа	ДОМ.РФ и СОПФ			

1. Коммерческие организации, имеющие рейтинг долгосрочной кредитоспособности не ниже уровня «AAA (RU)» / «ruAAA»

ДОМ.РФ осуществляет контроль за целевым использованием средств
(в т.ч. расширенное банковское сопровождение, строительный контроль)

Текущий статус реализации механизма инфраструктурных облигаций

Исполнено КПЭ национального проекта «Жилье и городская среда» в 2021 г. по объему выпуска инфраструктурных облигаций

Сентябрь 2021 г.

Выпуск облигаций с купоном **8,00%** годовых на **10 млрд руб.**



Выпуск облигаций СОПФ признан **«Социальными облигациями года»** на премии Cbonds Awards-2021

Декабрь 2021 г.

Выпуск облигаций с купоном **9,05%** годовых на **10 млрд руб.**

Октябрь 2022 г.

Выпуск облигаций с купоном **9,9 %** годовых на **15 млрд руб.**

150 млрд руб. до 2024 г.

КПЭ по объему выпуска инфраструктурных облигаций

131 проект

Всего инфраструктурных проектов

363 млрд руб.

Бюджет инфраструктурных проектов

60 млн кв. м

Ввод жилья

47

Количество регионов

Одобренные проекты

- Амурская обл.
- Владимирская обл.
- Воронежская обл.
- Курская обл.
- Магаданская обл.
- Нижегородская обл.
- Новосибирская обл.
- Самарская обл.
- Сахалинская обл.
- Тульская обл.
- Тюменская обл.
- Челябинская обл.
- Респ. Башкортостан
- Респ. Якутия
- ЯНАО

Виды инфраструктуры



Жилищная



Социальная



Подвижной состав



Транспортная

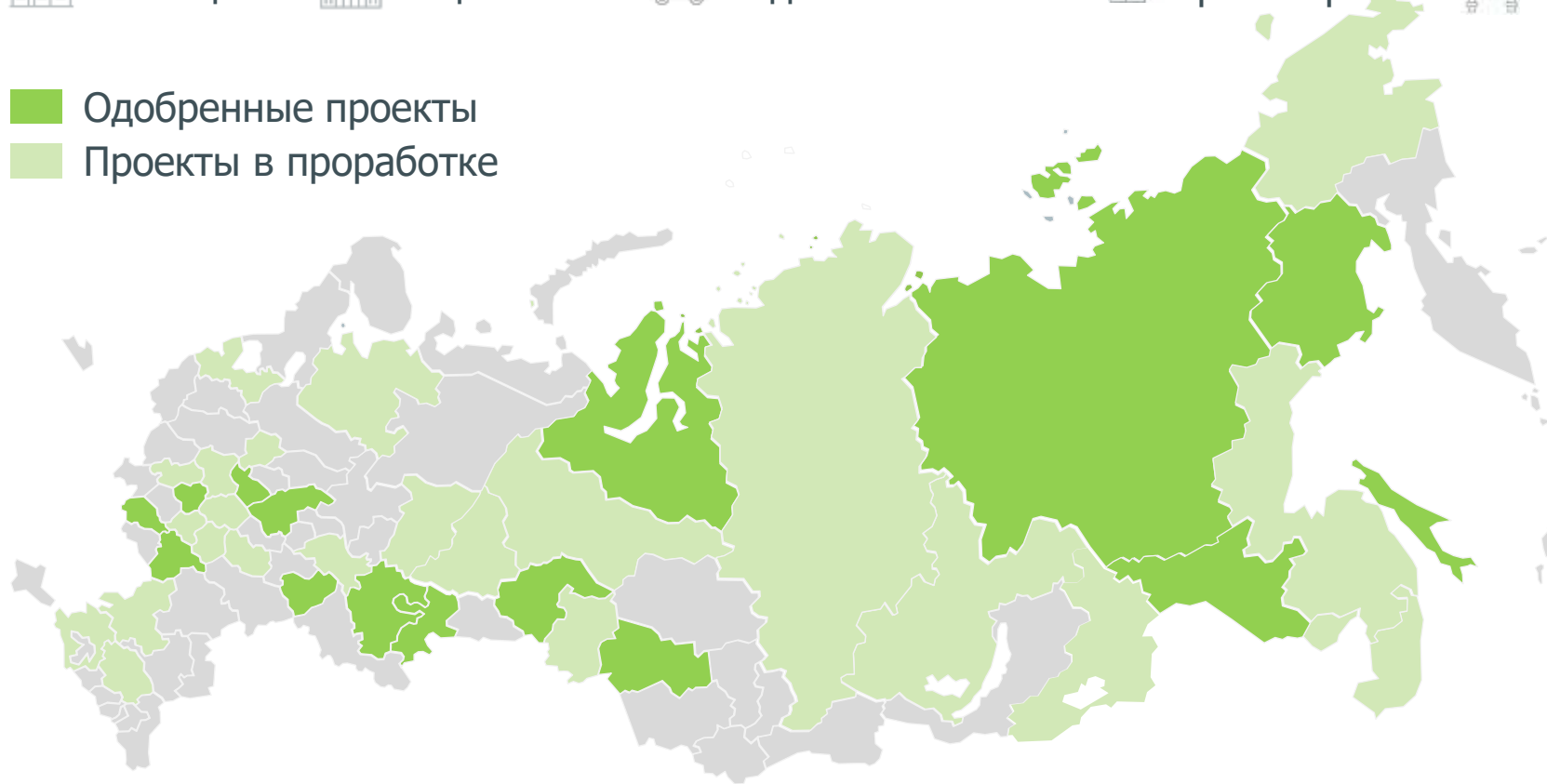


Инженерная



Благоустройство

- Одобренные проекты
- Проекты в проработке



32 проекта

Одобрено на Правительственном
Комитете

83,7 млрд руб.

Сумма одобренных займов

27,2 млн кв. м

Ввод жилья

16

Количество регионов

Концепция регионального оператора по развитию ИЖС

Целевая модель

Управление земельным банком / реестром земли

- Региональный оператор – владелец единого реестра региональных земель

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

- Использование практик ДОМ.РФ по определению наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков
- Единая методология оценки и определения использования земельных участков
- Механизм вовлечения субъектов, муниципальных и неразграниченных земельных участков

Комплексное развитие территорий

- Механизм КРТ для неразграниченных земель под ИЖС
- Контроль за реализацией строительства (в том числе за строительством инфраструктуры)
- Контроль за доступностью ИЖС в регионе

Функции регионального оператора

Оператор КРНТ

- Выбор земельного участка по параметрам площадь, градостроительный потенциал, стоимость строительства инфраструктуры, локация
- Привлечение финансирования для подготовки инфраструктуры
- Подготовка документации
- Передача земельного участка в субаренду через торги с условием реализации КРНТ

Агент по распоряжению земельных участков

- Привлечение мер поддержки для обеспечения инфраструктурой земельных участков
- Оценка и продажа земельного участка с аукциона с условиями строительства дома

Эффект – сокращение процесса поиска, приобретения земли и подготовки документации на ~ 65%

Роль ДОМ.РФ

1

Методологическая поддержка

- Методология КРНТ
- Методология вовлечения земель

2

Инструменты

- Составление финансовой модели
- Разработка шаблонов документов

3

Информирование

Рассылки и пресс-релизы

4

Обучение

Обмен лучшими практиками по КРТ

Суперсервис Цифровое строительство

Запущена beta-версия портала **строим.дом.рф**

60 тыс. уникальных пользователей	3,3 тыс. персональных рекомендаций для граждан	872 типовых проектов домов	148 аккредитованный подрядчик	85 регионов	10 банков
---	--	---	--	-----------------------	---------------------

Ключевые сервисы beta-версии

Сервис персональных
рекомендаций



Каталог типовых
проектов



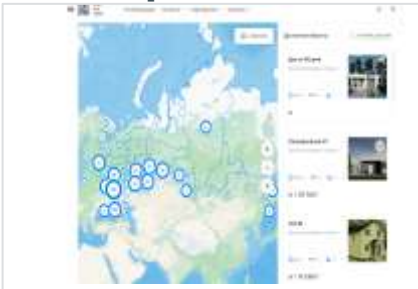
Каталог
подрядчиков



Сервис сравнения
проектов



Карта типовых
проектов



Ипотечный
калькулятор



Личный кабинет
подрядчика

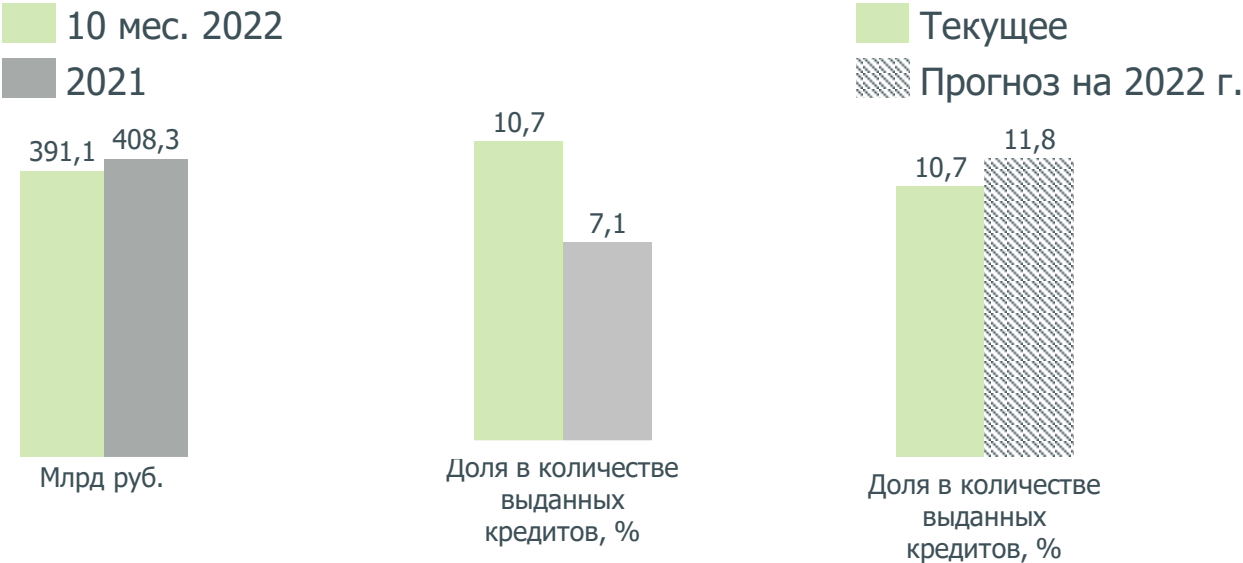


Личный кабинет
банка



Ипотечное кредитование ИЖС

Объём выдачи ипотечных кредитов на приобретение и строительство объектов ИЖС



Объём выдачи ипотечных кредитов на строительство объектов ИЖС



Выдачи ипотечных кредитов на приобретение и строительство объектов ИЖС по льготным программам

Программа/ Показатель	2022 год (10 Мес.)		2021 год (10 Мес.)		Ставки Банка ДОМ.РФ %
	шт.	млн руб.	шт.	млн руб.	
Семейная ипотека	6 090	28 840	835	3 222	5,5
Дальневосточная ипотека	2 997	13 945	920	4 243	1,4
Льготная ипотека	16 839	67 608	-	-	6,5
IT-ипотека	441	3 580	-	-	4,5
Хозспособ (Пилот ДОМ.РФ)	4 581	16 798	-	-	6,3
Итого	26 367	113 972	1 755	7 565	

Доля кредитов на строительство объектов ИЖС в общем объеме ипотечных выдач:

- в количественном выражении выросла в 4 раза
- по объему выросла в 4,6 раза

Выдача кредитов на строительство объектов ИЖС в общем объеме ипотечных выдач:

- в количественном выражении выросла в 2,3 раза
- по объему выросла в 2,9 раза

Доля кредитов на ИЖС в общем объеме ипотечных выдач до конца 2022 г по прогнозам ДОМ.РФ :

- Вырастет на 0.9 п.п. в случае приобретения и строительства
- Вырастет на 0.4. п.п. в случае строительства

Продуктовая линейка Банка ДОМ.РФ

Цель кредитования

- Покупка земельного участка и строительство жилого дома
- Строительство дома на своём земельном участке

Продуктами предусмотрены

- Траншевая система финансирования стройки
- Единовременная выдача кредита при строительстве «Домокомплекта»
- 100% авансирование

Семейная ипотека

от **5,2 %**

Для семей, в которых родился ребёнок с 1 января 2018 г.



Льготное ИЖС

от **6,2 %**

Расширение льготного кредитования на ИЖС



ИЖС своими силами

от **6,3 %**

Расширение льготного кредитования на ИЖС своими силами



IT-ипотека

от **4,3 %**

Ипотека для IT-специалистов с государственной поддержкой



Классическое ИЖС

от **10,8 %**

Собственный продукт Банка ДОМ.РФ

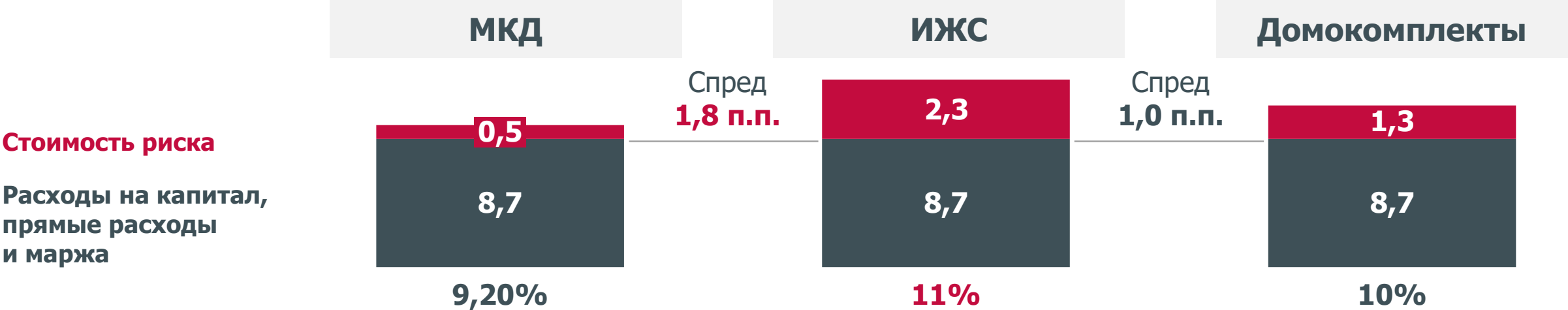


Программы с государственной поддержкой в выдачах занимают **80%**

... и только 20%
рыночные программы

Домокомплекты – решение проблемы ликвидности залога

Структура ипотечной ставки



Критерии ликвидности залога

Застройщик	Крупный бизнес	Малый и средний бизнес	Сертифицированный завод-производитель и аккредитованный подрядчик
Типовые решения	Типовые решения и проекты	Индивидуальные проекты	Типовые проекты с минимально допустимыми изменениями

Домокомплекты – рыночный способ стандартизации рынка, ипотека – его масштабирование

Типовые проекты деревянного строительства

Фондом ДОМ.РФ совместно с Минстроем и Минпромторгом России проведен всероссийский открытый конкурс на разработку типовых проектов на основе Стандарта комплексного развития территорий

Разработана проектно-сметная документация:

25 ИЖС

Индивидуальных
жилых домов

4 БЖД

Блокированных
жилых домов

4 МКД

Малозэтажных
многоквартирных домов

3 СКБ

Социально-
культурных объекта

3 стандарта организации

Разработаны в ДНПР МЧС России
для прохождения МКД
и СКБ государственной экспертизы

24 проекта ИЖС и БЖД

Получили положительное
заключение экспертизы по итогам
консультационных услуг

Типовой

Может быть признана проектная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы, использованная при строительстве и в случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию (за исключением ИЖС) (статья **48.2** Градостроительного кодекса РФ)

Государственная экспертиза

- Не предусмотрено допущений и отступлений от требований к составу документации из Постановления Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 и № 145 от 05.03.2007 в отношении проектной документации объекта ИЖС, что влечет невозможность прохождения экспертизы.
- Необходимо внесение изменений в Постановления Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 и № 145 от 05.03.2007 для возможности признания типовыми проектов ИЖС.

Заявка №078: Фельдшерско-акушерский пункт



Заявка №070: Индивидуальный жилой дом



Влияние стандартов на ипотечные продукты в международной практике



полностью покрыто стандартами



частично покрыто стандартами



не покрыто стандартами



Спред ипотечных ставок на МКД и ИЖС, п.п.	0,0	0,1	0,1	0,3	1,1	1,8	2,0
Обязательное лицензирование подрядчика для ИЖС	✓	✓	✓	✓	~	✗	✓
Правила проектирования частных домов	✓	✓	✓	✓	✓	~	~
Инженерные системы и безопасность	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Домокомплекты: типовые характеристики, сертификация и процесс производства	✓	✓	✓	✓	✓	~	✗

Меньшее покрытие стандартами – больший спред между ипотечными ставками на МКД и ИЖС