



# **«Практические аспекты реализации Национальной программы малоэтажного жилищного строительства «Свой дом»**

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

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

**Казейкин В.С.**



# Решения о разработке программы малоэтажного строительства «Свой дом»

Решение Президиума Генерального совета партии «Единая Россия» по вопросу «О доступности системы ипотечного кредитования для населения» (15 сентября 2005 года г. Москва).

Решение VII Съезда партии «Единая Россия» о начале реализации нового партийного проекта, направленного на формирование и последующую реализацию государственной политики в области **малоэтажного жилищного строительства** в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» (2 декабря 2006 года, Екатеринбург).

Решение координационного совещания о создании рабочей группы и экспертного совета по разработке партийной программы (7 февраля 2007 года, Государственная Дума РФ).

Разработка второй редакции партийной программы и согласование ее с федеральными министерствами, фондами, агентствами (июль 2009 г. - май 2010 г)



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



Департамент промышленности и инфраструктуры Правительства РФ



Министерство  
регионального развития  
РФ



Министерство  
экономического развития  
РФ



Министерство  
Промышленности и  
торговли РФ



Министерство  
обороны РФ



Агентство по ипотечному  
жизнищному кредитованию



Министерство сельского  
хозяйства РФ



Фонд содействия развитию  
ЖКХ



Институт развития регионов



Фонд содействия развитию  
жилищного строительства



# Законодательное обеспечение развития малоэтажного строительства

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



## Подпрограмма «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы.

В рамках подпрограммы будут реализованы мероприятия по предоставлению:

- субсидий бюджетам субъектов РФ на развитие социальной инфраструктуры для строительства жилья экономического класса;

- субсидий бюджетам субъектов РФ на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жильем экономического класса;

- субсидий бюджетам субъектов РФ на переселение граждан из жилья с высоким уровнем износа в рамках проектов по развитию застроенных территорий;

- субсидий бюджетам субъектов РФ на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на цели строительства жилья экономического класса, включая обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой.

Общий объем финансирования подпрограммы составит 350,1 млрд.рублей, в т.ч.:

Средства федерального бюджета – 103,4 млрд.рублей;

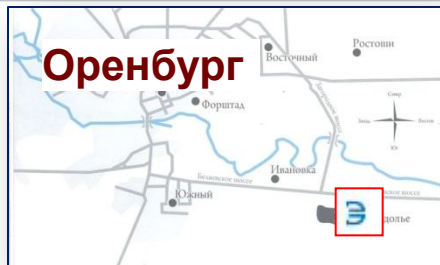
Средства бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов 78,1 млрд.рублей;

Средства частных инвесторов и кредиторов 169,6 млрд.рублей.

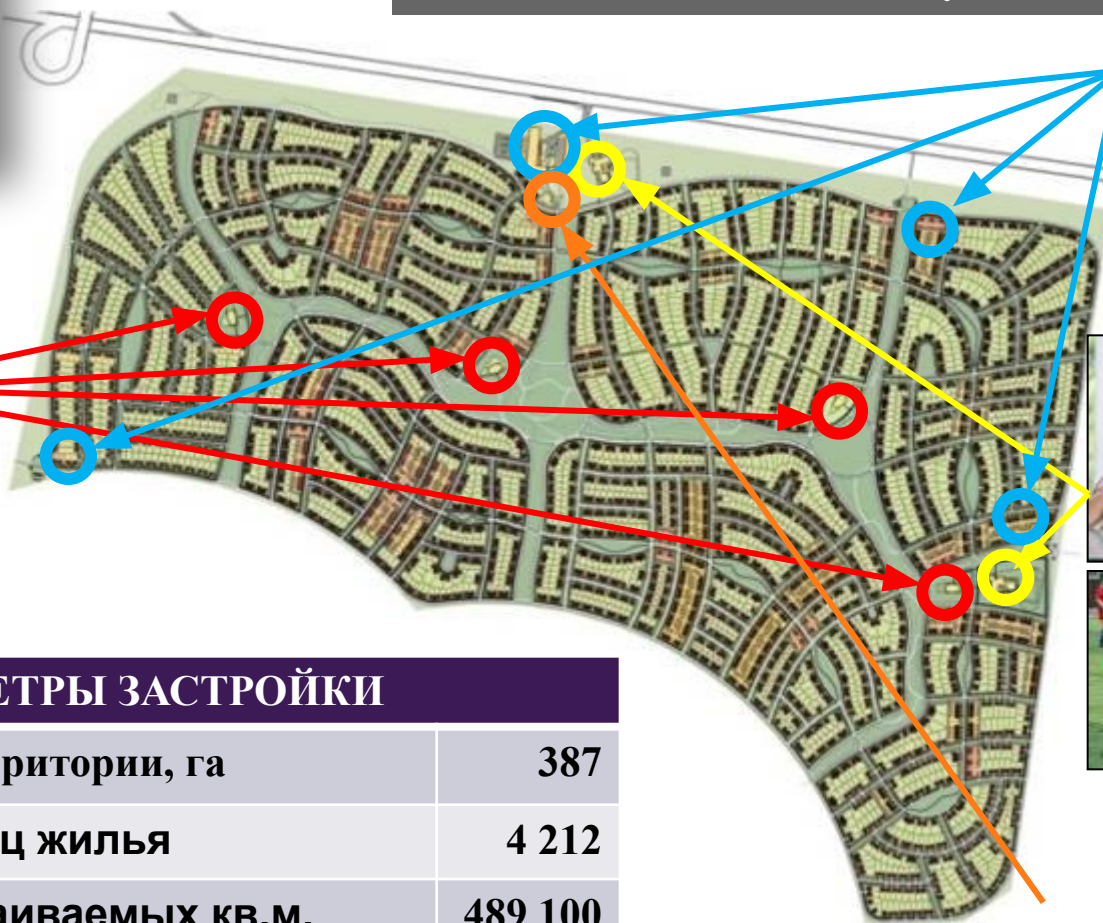
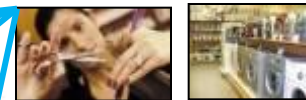
По оценкам Минэкономразвития 1 млн кв. метров вновь построенного жилья формирует доходы бюджетной сферы всех уровней в объеме 15-20 млрд рублей.



# Генеральный план поселка ЭкоДолье



Магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания



Детские дошкольные учреждения



Школы



Досуговый центр-клуб по интересам



## ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

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



# Государственно - Частное Партнерство (ГЧП) в рамках действующего законодательства

## Федеральные гос органы

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

## Субъекты естественных монополий - поставщики энергоресурсов

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

## Правительство области

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

## Инвестор

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



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



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

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

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

*Ю.А.Берг:* Да.

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





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



«Вместе с Минфином мы прорабатываем изменения в закон о федеральном бюджете, чтобы добавить в число целей предоставления **бюджетных кредитов** такую цель, как реализация проектов развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры при строительстве жилья экономического класса, в том числе малоэтажного. Кроме того, предлагаю внести изменения в статью Бюджетного кодекса в части **увеличения срока предоставления бюджетного кредита до 10 лет**».

“Малоэтажное строительство и возведение жилья эконом-класса начинает становиться привлекательным для вложений. В июле **подписано партнерское соглашение между инвестфондом Бэринг Восток и Европейским Банком Реконструкции и развития об инвестициях в региональные проекты строительства малоэтажного жилья эконом-класса**”



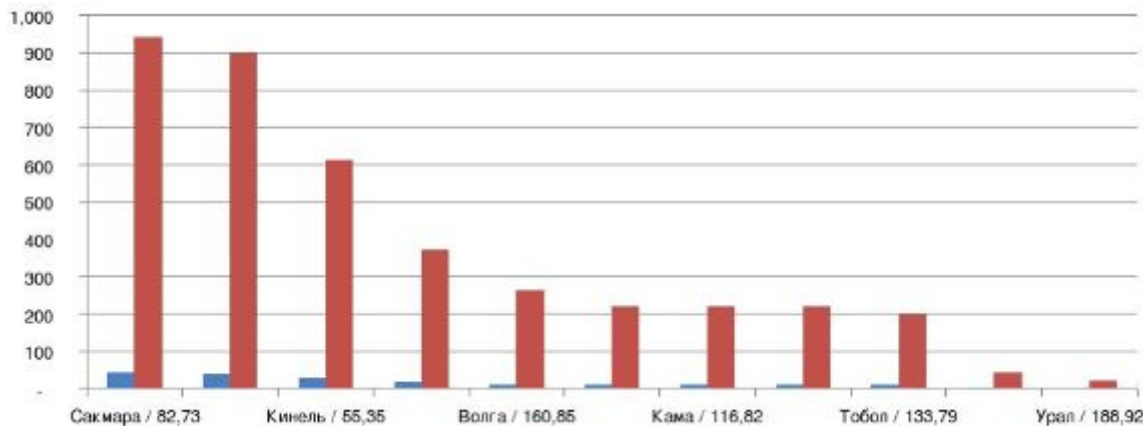
# Структура себестоимости дома с земельным участком оборудованным инженерной инфраструктурой



Цена реализации объекта недвижимости **26,8 тыс. руб. \ м2**  
Стоимость МинРегионРазвития для Оренбургской области



# Линейка одноквартирных жилых домов с земельным участком, благоустроенной территорией и объектами инфраструктуры.





## Подписание первого в России соглашения о реализации пилотного проекта АИЖК по кредитованию проекта малоэтажного строительства в Оренбурге.

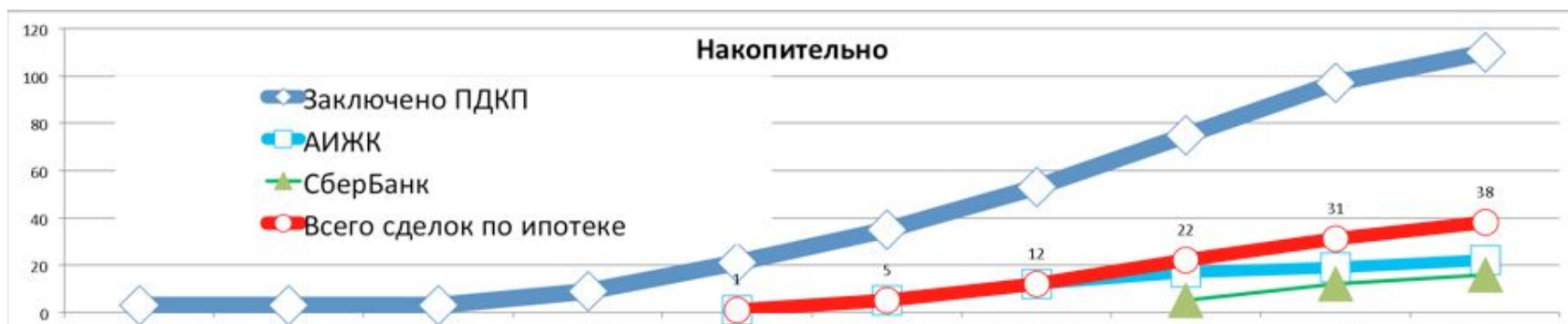


27 февраля 2010 г. в рамках Третьего всероссийского конгресса по малоэтажному строительству **ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», ОАО «Новый инвестиционно-коммерческий Оренбургский банк развития промышленности «НИКО-Банк» и ООО «Экодолье-Оренбург»** подписали трехстороннее Соглашение об участии в реализации пилотного проекта по разработке и внедрению **кредитных продуктов в сфере малоэтажного строительства.**

Пилотный проект планируется реализовать при комплексной жилой малоэтажной застройке в районе села Ивановка Оренбургской области в виде односемейных жилых домов с земельными участками (**Проект – «Дом с участком»**). Соглашением предусмотрено, что жилые дома, которые будут приобретаться гражданами с использованием ипотечных кредитов, должны сооружаться по типовым проектам индустриальным способом. Проектом предусмотрено строительство **3093 жилых домов, общей площадью 489 тыс. кв. м, из которых 419 одноквартирных домов общей площадью 44 тыс. кв. м должно быть построено до конца 2011 года, включая всю инженерную и дорожную инфраструктуру.**

# Доля ипотечных сделок в проекте ЭкоДолье

Доля ипотечных сделок в проекте ЭкоДолье составляет 41%



По данным департамента маркетинговых коммуникаций RODEX GROUP, ипотечные сделки в экономклассе составляют 7%, в бизнес-классе – около 8%, в премиум-классе - 3% от общего объема сделок.



# Совместный проект компании «Экодолье» и «Мосстрой 31» по строительству энергоэффективного дома «КАМА» 132,8 м<sup>2</sup>



**Мосстрой-31**

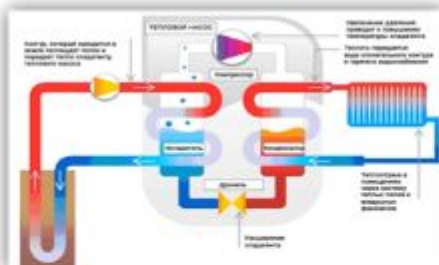
|  | Модель аналогичного дома по СНиП | Стандартная модель «КАМА» | Модель «КАМА - Эконом»     | Модель «КАМА – Бизнес»                    |
|--|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Годовые расходы тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение, кВт*ч | 43,84                            | 38,29                     | 31,32                      | 31,32                                     |
| Годовые расход электрической энергии, МВт*ч  | 3,28                             | 3,28                      | 2,92                       | 4,84                                      |
| Годовое потребление природного газа, тыс м <sup>3</sup>                                  | 26,88                            | 23,48                     | 14,64                      | -   |
| Годовой выброс CO <sub>2</sub> в результате тепло – и энергоснабжения здания, т          | 33,59                            | 29,34                     | 18,278                     | -   |
| Удельное потребление тепла Вт/м <sup>2</sup>   | 120                              | 102,6                     | 78,42                      | 78,42                                     |
| Годовая стоимость коммунальных платежей, руб.  | 71 082,56                        | 62 796,76                 | 40 641,68                  | 5 759,60                                  |
| Годовая стоимость коммунальных платежей, руб. в 2015 году *                              | 176 877                          | 156 259                   | 101 130                    | 14 333                                    |
| Стоимость капитальных затрат на приобретение энергосберегающего оборудования, руб.       | -                                | -                         | 2576 руб. + 5 000 + Неопор | 2576 руб.+530 000 руб. + 195 000 + Неопор |
| Окупаемость, лет*  |                                  |                           |                            |   |
| Годовое потребление кг у.т.  | 6 953,38                         | 6 072,82                  | 4 246,88                   | 594,51                                    |



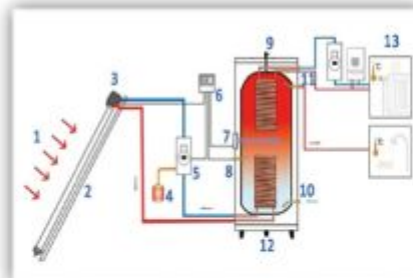
# Строительство малоэтажного 12 квартирного дома с уровнем снижения энергопотребления по классу «А»



Система тепло- и холодоснабжения на базе теплового насоса



Гелиосистема на базе солнечных коллекторов



Фотоэлектрическая система для нужд освещения мест общего пользования



Поквартирные вентсистемы с рекуперацией тепла



Светильники освещения мест общего пользования с датчиками движения



Светильники припользного освещения с фотодатчиками

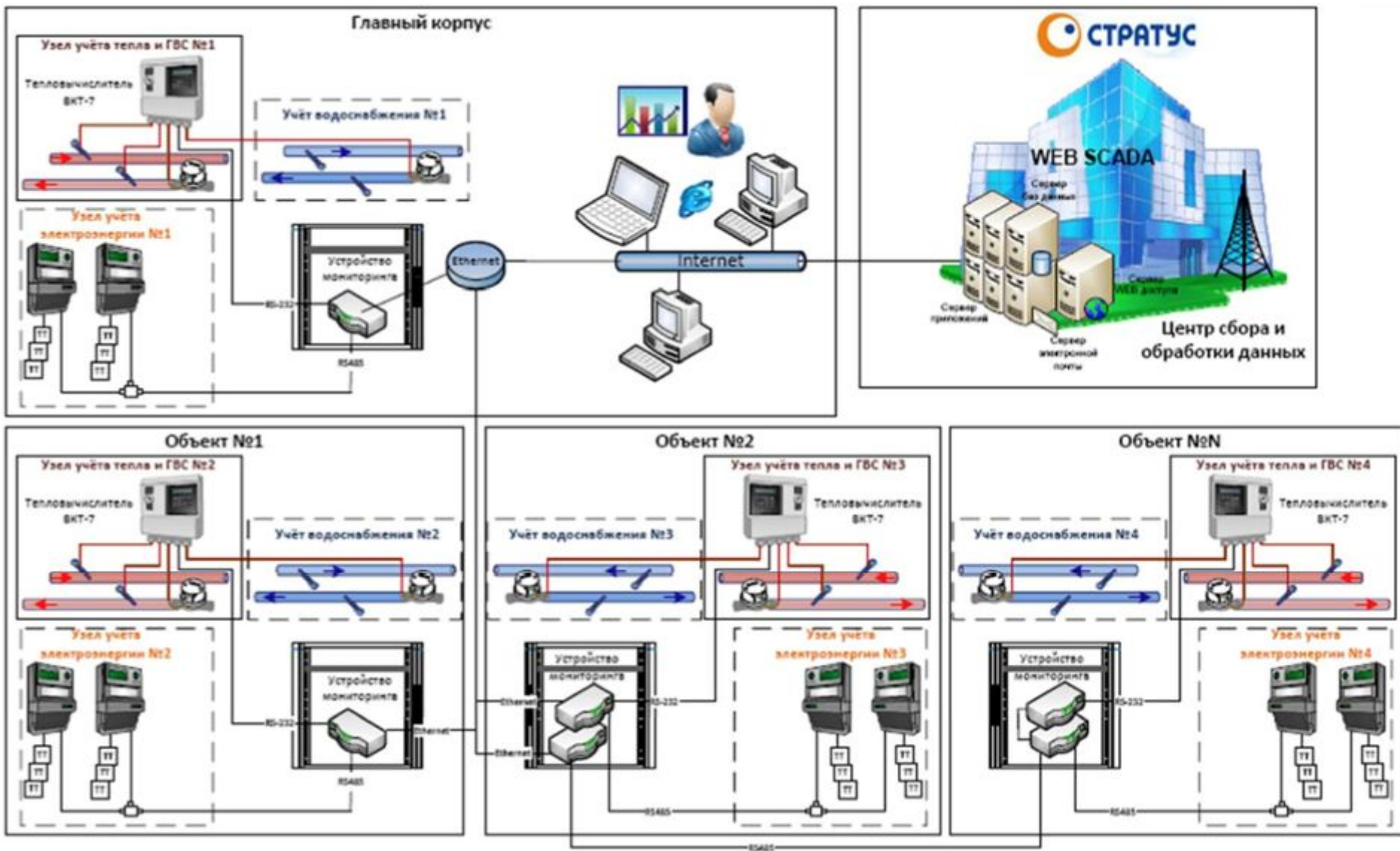


Стоимость строительства стандартного 12 квартирного дома с отделкой эконом класса (ЭЭ класс С соответствует требованиям СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий») составляет 15535 рубля за кв. метр.

Класса В на 40,3% выше требований СНиП) составляет 24922 рубля за кв. метр, Класса А на 80,1% выше требований СНиП) на 10 556 рублей за кв. метр. превышает стоимость строительства дома типа В.



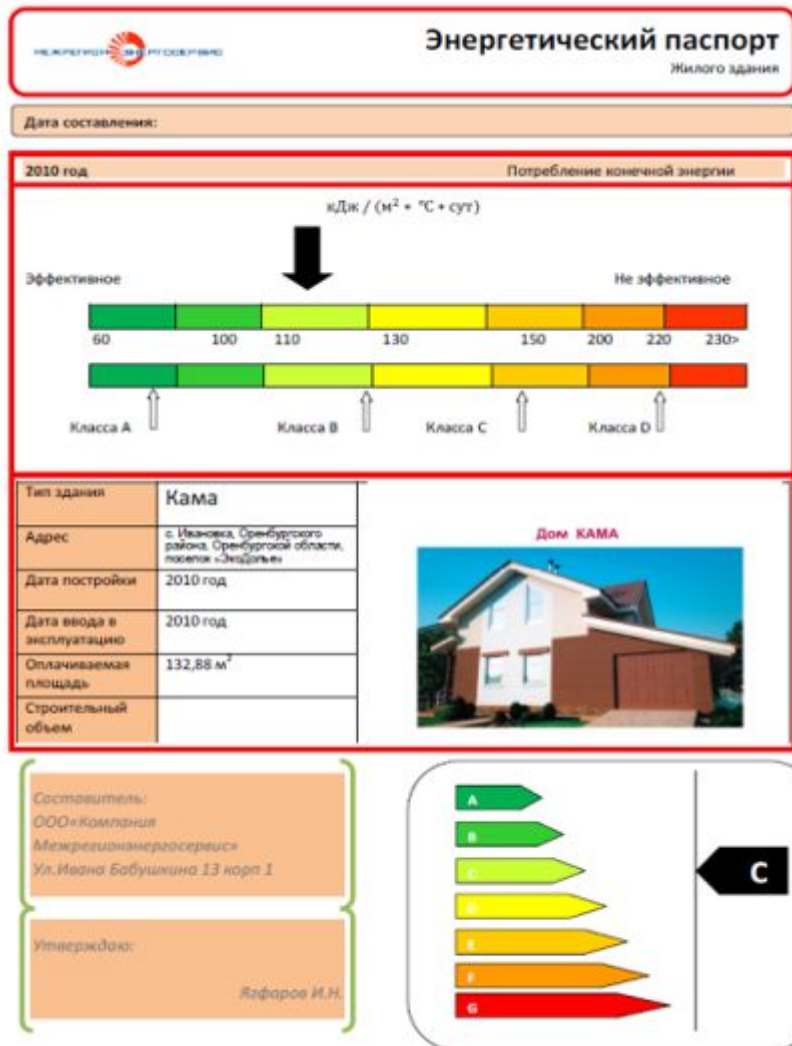
# АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ СИСТЕМА КОММЕРЧЕСКОГО УЧЁТА, МОНИТОРИНГА И ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИИ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ.







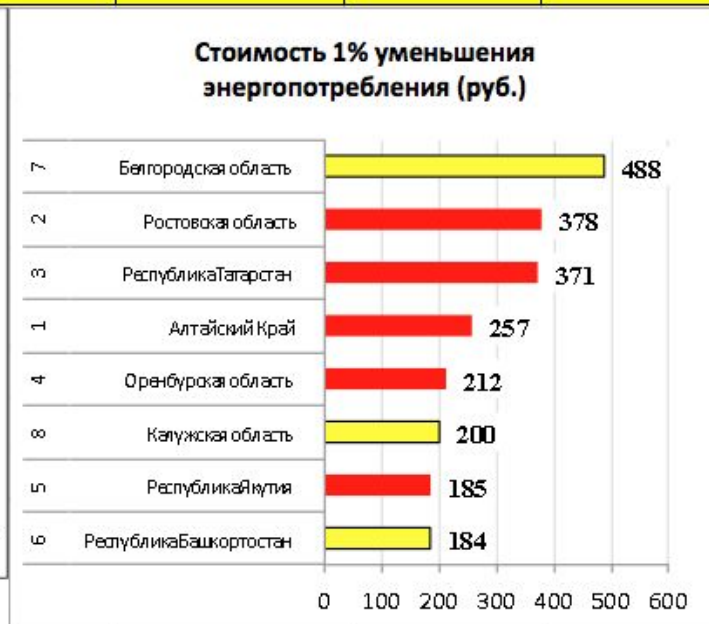
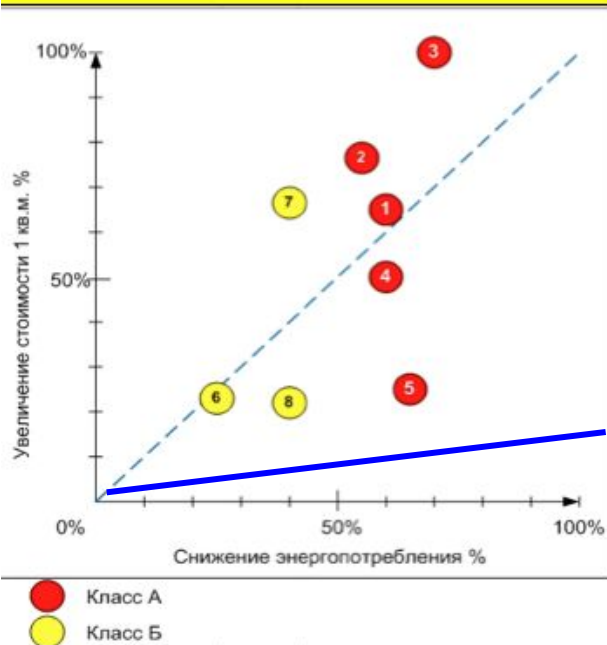
# Энергетический паспорт на малоэтажный жилой дом с земельным участком, инженерными сетями и благоустроенной территорией.





# Сравнительная таблица по увеличению стоимости строительства малоэтажных домов в зависимости от снижения энергопотребления

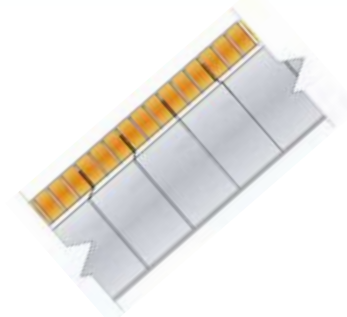
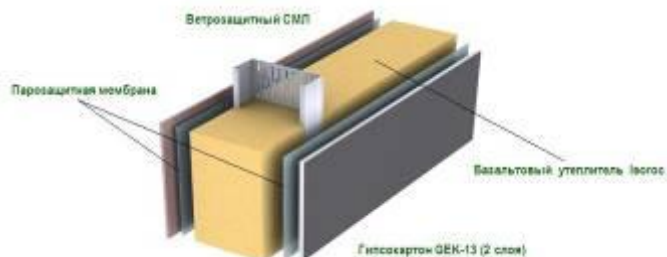
| Класс энергоэффективности | Регион   |                         | Увеличение стоимости 1 кв. м. (тыс.руб.) | Увеличение стоимости 1 кв. м. (%) | Снижение энергопотребления в % |
|---------------------------|----------|-------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| Класс А                   | <b>1</b> | Алтайский Край          | 15,4                                     | 65%                               | 60%                            |
| Класс А                   | <b>2</b> | Ростовская область      | 20,8                                     | 77%                               | 55%                            |
| Класс А                   | <b>3</b> | Республика Татарстан    | 26,0                                     | 100%                              | 70%                            |
| Класс А                   | <b>4</b> | Оренбургская область    | 12,7                                     | 50%                               | 60%                            |
| Класс А                   | <b>5</b> | Республика Якутия       | 12,0                                     | 25%                               | 65%                            |
| <b>Усредненные данные</b> |          |                         | <b>17,4</b>                              | <b>64%</b>                        | <b>62%</b>                     |
| Класс Б                   | <b>6</b> | Республика Башкортостан | 4,6                                      | 23%                               | 25%                            |
| Класс Б                   | <b>7</b> | Белгородская область    | 19,5                                     | 67%                               | 40%                            |
| Класс Б                   | <b>8</b> | Калужская область       | 8,0                                      | 22%                               | 40%                            |
| <b>Усредненные данные</b> |          |                         | <b>10,7</b>                              | <b>41%</b>                        | <b>35%</b>                     |





# Использование при строительстве малоэтажных многоквартирных домов

в поселке Экодолье различных технологий строительства (пеноблоки с утеплителем, панели QuickHouse, блоки Дюрисол)






| Ограждающие конструкции | Толщина стен, мм | Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб. | Стоимость стен здания, млн. руб. | Трудоемкость 1 м <sup>2</sup> , чел/час | Технологические процессы             |
|-------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| Пенобетон с утеплителем | 320              | 4314                              | 18,42                            | 5,25                                    | «мокрая сборка» (кладка, штукатурка) |
| Панели Quickpanel       | 228              | 2658                              | 10,15                            | 1,75- 2,63                              | сухая сборка                         |

Стеновые панели QuickHouse представляют собой ограждающую самонесущую конструкцию, производимую на высокотехнологичных и автоматизированных немецких линиях. Панель ЛСТК состоит из оцинкованного стального каркаса, выполненного из термопрофиля, обшитого с внутренней стороны плитой ГВЛ (2 слоя), а с наружной - плитой из стекломагнезита СМЛ. Поверхность панели облицовывается после сборки керамогранитом или кирпичом. Высокий процент готовых заводских элементов, отсутствие мокрых процессов сборки позволяет устанавливать конструкции в любое время года, монтаж дома на фундаменте из готовых панелей занимает 5-7 дней. Стоимость комплекта дома составляет 10 000 рублей за кв.м. Теплотехнические характеристики по СНиП 23-02-2003 класс "А"



# Параметры малоэтажных домов блокированной застройки в поселке Экодолье (соотношения жилой и нежилой площади 100%, все 2 этажные блоки имеют участок земли)

| Изображение   | Планировки   | Общая площадь, м <sup>2</sup> | Цена 1 м <sup>2</sup> , руб. | Стоимость, руб.<br>Дом<br>+ земельный участок 1-2 сотки<br>+ благоустройство<br>+ фасадный забор<br>+ поселковые дороги<br>+ инженерные сети с вводом в дом: газ, канализация, вода, электричество, слаботочные сети |
|---|--|-------------------------------|------------------------------|--|
|  <p>БЛОКХАУС</p> | <p>1 этаж</p>  <p>2 этаж</p>  | 56,9                          | От 25 450                    | От 1 448 100   |



## Предложения по развитию системы ипотечного кредитования применительно к малоэтажному строительству

- Продлить действие программы «Стимул» и «Стимул 2» на период действия ФЦП «Жилище» ( по 2015 год)
- Увеличить долю средств выделяемых на реализацию программы «Малоэтажное жильё» пропорционально объемам строительства малоэтажного жилья
- Увеличить размеры ипотечных кредитов по программе «Малоэтажное жильё»
- Окончательно уточнить требования к жилым помещениям в сблокированных домах и таунхаусах по их принадлежности к квартирам или индивидуальным домам
- При формировании дополнительных требований к энергоэффективности, экологичности и пожарной безопасности малоэтажных домов определять влияние указанных требований на формирование окончательной цены кв метра жилья



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

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



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



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



# Поселок «Экодолье» победитель международного «Конкурса по экологическому девелопменту и энергоэффективности Green Awards»

**Стандарт LEED** - «Руководство в энергоэффективном и экологичном проектировании» - является системой оценки мероприятий при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий. Система LEED разработана в конце 90-х годов в США и предусматривает сертификацию объектов строительства по следующим уровням: «Сертифицированный» - 40..49, «Серебряный» - 50..59, «Золотой» 60..79, Наличие сертификата демонстрирует участникам рынка недвижимости профессионализм разработчиков, подтверждает их репутацию в инновационном направлении Зеленого строительства. Рекомендации системы разбиты на шесть разделов: Территория под застройку, Энергия и Атмосфера, Водозащитивность, Материалы и Ресурсы, Внутреннее качество Воздуха, Инновации.

**Стандарт BREEAM** - является универсальным методом оценки экологичности недвижимости в Европе. Данный стандарт позволяет девелоперам использовать свои сертификаты в различных европейских странах. За десять лет по методу BREEAM были зарегистрированы более 700 000 зданий.

**Стандарт GSBC** - разработан в середине 2000-х немецким советом по экологическому строительству (DGNB), Он предлагает проводить в строительной сфере культурные и гуманитарные мероприятия.

**Роберт Уотсон (справа), основатель Стандарта LEED**





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

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

