



«Свой дом» – глобальный российский проект по малоэтажному строительству

Решение жилищной проблемы является одной из самых сложных и значимых задач для Российской Федерации. Малоэтажная Россия имеет реальные перспективы стать одной из составляющих национальной идеи для страны. Индустриальный подход к этой проблеме в строительном секторе может решить не только проблему обеспечения жильем, но и укажет путь к окончательному решению всех проблем, связанных с наследием ЖКХ. Огромное количество законодательных барьеров должно быть убрано, что обеспечит позитивный выход в реализации проекта, но весь механизм заработает только в случае комплексного подхода – необходима государственная поддержка по ключевым моментам – земля, строительство, инженерная и социальная инфраструктура.

Естественно, что вопрос обеспечения жильем не может быть обойден вниманием главных политических сил страны. В частности, партией «Единая Россия» по вопросам формирования рынка доступного жилья, в целях решения поставленной задачи была создана специальная комиссия генерального совета.

Практическая реализация политических инициатив партии началась в рамках Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и его основного организационно-финансового механизма, которым является федеральная целевая программа «Жилище» и входящие в ее состав четыре подпрограммы. Результаты этой работы были подведены на VII Съезде партии (2 декабря 2006 года, Екатеринбург). По итогам обсуждения было принято решение о начале реализации нового партийного проекта «Свой дом», который будет направлен на формирование и последующую реализацию государственной политики в области малоэтажного жилищного строительства в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

О программе «Свой дом»

Необходимость начала данного проекта по поддержке малоэтажного строительства обусловлена тем, что возможности многоэтажной застройки в городах ограничены нехваткой земельных участков, оборудованных инженерными сетями, устаревшими технологиями строительства, дефицитом строительных материалов, в первую очередь цемента, а также существующим монополизмом на рынке многоэтажного строительства. Это приводит к недостаточным объемам строительства и увеличению стоимости жилой недвижимости. Указанные причины вызвали необходимость корректировки стратегии реализации национального проекта. На заседании Президиума Совета при президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике (Москва, 24 ноября 2006 г.) Первый заместитель Председателя Правительства РФ Д.А. Медведев прямо отметил, что «Перспективы точечной жилищной застройки внутри населен-

ных пунктов практически исчерпаны, в связи с чем необходимо переходить к комплексному строительству и освоению новых территорий». В этих целях было решено, что приоритетным направлением станет строительстве малоэтажного жилья. Реализация проектов будет проходить на существующей базе в 15 регионах Северо-Западного, Центрального и Приволжского округов. В выбранных трех федеральных округах будет проведен комплексный эксперимент по отработке технологии малоэтажной застройки новых территорий и замены ветхого и аварийного жилья, создание и развитие инфраструктуры.

Это направление было полностью поддержано на заседании Президиума Государственного Совета «О работе органов государственной власти субъектов Российской Федерации по реформированию жилищно-коммунального хозяйства и строительству доступного жилья» (г. Казань, 19 января 2007 года). На заседании было отмечено, что необходима системная поддержка программы малоэтажного строительства на уровне регионов и муниципальных образований. Для этого необходимо обеспечить возможность предоставления на льготных условиях земельных участков для малообеспеченных категорий населения, а также ограничить выкупную цену для целей реализации национального проекта затратами собственника с поправками на инфляцию; ограничить обременение строительства расходами на инженерную и социальную инфраструктуру, а также на дороги; широко использовать типовую проектно-сметную документацию.

Для привлечения доступного финансирования активнее использовать землю в качестве залогового обеспечения.

Для определения цели и задач программы 7 февраля 2007 года в «Единой России» было проведено координационное совещание на котором были обсуждены основные направления законодательного и нормативно правового обеспечения развития малоэтажного и индивидуального жилищного строительства. По итогам работы совещания из состава депутатов Государственной Думы РФ, представителей федеральных министерств и агентств, а также руководителей профильных ассоциаций и компаний были созданы рабочая группа, а также экспертный совет.

При разработке Программы реализации государственной политики в области малоэтажного жилищного строительства «Свой дом» были использованы официальные материалы, предоставленные Министерством экономического развития и торговли РФ, Министерством образования РФ, Министерством регионального развития РФ, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» НП «Ассоциация строителей России», НП «Ассоциация деревянного домостроения», НП «Ассоциация производителей и поставщиков изделий из пенополистирола», НП «Гильдия жилищных кооперативов России», ОАО «Национальная жилищная корпорация», Девелоперская корпорация «Антей», СП «Радослав», ЗАО «Регион – Холдинг – I», ЗАО «Бетатрон Инвест», компанией «Веско консалтинг», региональными ипотечными агентствами, а также корпорациями и фондами жилищного строительства.

Программа разработана рабочей группой партии «Единая Россия» и «Международной ассоциацией фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования». Повседневное техническое управление Программой осуществляет аппарат рабочей группы.

Характеристика исходной ситуации в области малоэтажного жилищного строительства и содержание проблемы

По данным государственной статистики по итогам 2006 года в России сдано в эксплуатацию 604,7 тыс. жилых помещений, общей площадью 50,2 млн кв. метров. Это больше, чем на 15,2% в сравнении с 2005 годом. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади введенного жилья составила 39,5%. В 2006 году построено 139,9 тысяч индивидуальных жилых домов общей площадью 19,8 млн кв. метров, что составило 113,1% к

Таблица 1

Построено жилья, млн кв.м	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
В целом по России	30,3	31,7	33,8	36,4	41	43,6	50,2
Малозэтажное строительство	12,6	13,1	14,2	15,2	16,1	17,5	19,8
Доля малоэтажного строительства	41,5	41,3	42	41,7	39,2	40,1	39,5%

Таблица 2

Субъект Российской Федерации	Доля малозэтажного индивидуального жилья в общем объеме ввода жилья в 2005 году (в %)	Доля малозэтажного индивидуального жилья в общем объеме ввода жилья в 2006 году (в %)
Республика Башкортостан	61	62
Республика Татарстан	46	69
Республика Чувашия	62	65
Самарская область	28	56
Пензенская область	50	70
Кировская область	36	52
Саратовская область	31	40
Республика Мордовия	50	67

2005 году. Промышленное производство строительных материалов возросло на 15%. Среднемесячная заработная плата в 2006 году возросла по сравнению с 2005 годом на 26,1%.

Представленные в таблице 1 данные свидетельствуют о том, что, начиная с 2000 года, доля малозэтажного строительства составляет приблизительно одинаковую величину в размере 40% от общего ввода жилья.

Строительство малозэтажных жилых домов в течение ряда лет является определяющим в Южном федеральном округе и составляет 69,7% от общего ввода жилья. В республиках Адыгея, Алтай, Бурятия, Дагестан и Тыва, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской, Удмуртской, Чеченской, Краснодарском крае, Астраханской, Ленинградской, Оренбургской, Пензенской, Тамбовской и Тульской областях, Усть-Ордынском Бурятском автономном округе – превышает 70%. В целом ряде регионов Приволжского федерального округа наблюдается существенный ежегодный прирост малозэтажного строительства. К этим регионам, в первую очередь, относятся Республики Башкортостан, Татарстан и Чувашия.

Доля малозэтажного индивидуального жилья в общем объеме ввода жилья в некоторых субъектах РФ даны в таблице 2.

Приведенные данные свидетельствуют, что при создании благоприятной ситуации со стороны органов власти и проведении мероприятий по поддержке малозэтажного строительства на региональном и муниципальном уровнях темпы его строительства ежегодно могут увеличиваться в 1,5 раза. При этом необходимо стимулировать развитие всех видов малозэтажного строительства, особый приоритет делая на индустриальные технологии. В первую очередь это относится к деревянному каркасному и панельному домостроению. Такое положение подтверждается тем, что в структуре малозэтажного жилищного строительства деревянное домостроение занимает значительное место (23%), кирпичное и каменное домостроение составляет 55% и 13%, соответственно, 9% домов строится из других материалов, в том числе из пенополистирольных строительных материалов (рис. 1).

Для того, чтобы основным источником притока малозэтажного жилищного строительства в России могло стать деревянное домостроение необходимо использовать современные технологии и создать передовую производственно-строитель-

ную отрасль малозэтажного деревянного домостроения. В современной России существует целый ряд факторов, стимулирующих деревянное домостроение. Существует большая потребность населения в жилье, расположенном рядом с мегаполисами, в небольших городах и поселках и в сельской местности. Эта потребность оценивается примерно в 400-500 млн кв. м, т.е. 25% общей потребности населения РФ в жилье может быть удовлетворено за счет деревянного домостроения. Мощный ресурсный потенциал лесного фонда России, который составляет 82 млрд м³, при этом расчетная лесосека – 551,5 млн м³ используется только на 23,6%. Более низкая стоимость строительства из древесины – стоимость 1 кв. м деревянного панельно-каркасного дома в 1,5 раза ниже стоимости 1 кв. м кирпичного или монолитного дома. Отрасль деревянного домостроения представлена 256 предприятиями, 123 из которых относятся к Москве и Московской области. Из них примерно треть применяет современные технологии. В отрасли функционируют более 80 специализированных предприятий, выпускающих малозэтажные дома по различным технологиям. На этих предприятиях производятся материалы для строительства трех основных типов домов: 35-40% массив, 10-15% каркасное, 50-55% панельное. Как правило, все они работают на рынке сбыта готовой продукции и способны производить от 20 до 500 домов в год. Более мощных предприятий – около 15.

Наличие большого числа предприятий обеспечивает возможность индустриального строительства деревянных домов, что приводит к существенному сокращению сроков строительства. Малозэтажное деревянное строительство сегодня является одним из самых перспективных секторов экономики. Годовой объем оценивается на уровне 6 млрд евро. Также эту идею подпитывают существующие традиции развития деревянного домостроения в ряде регионов.

Как можно видеть из рисунка 2 на территории трети России больше 50% населения регионов проживает в деревянных домах, а на более чем половине территории страны от 25 до 50% населения имеют жилище из дерева.

В целом малозэтажное домостроение обладает рядом и других существенных преимуществ перед традиционным для России строительством многоэтажного жилья:

– динамичность, более низкие (по сравнению с производством традиционных строитель-

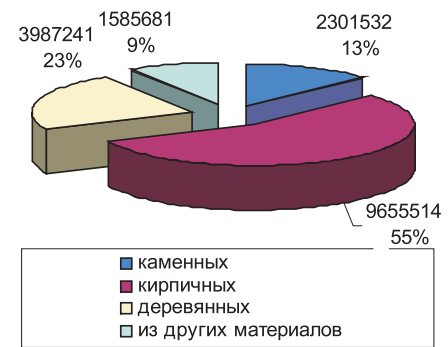


Рис. 1

ных материалов) финансовые затраты и более короткие сроки запуска заводов по производству строительных материалов, что позволяет ускорить строительство доступного жилья;

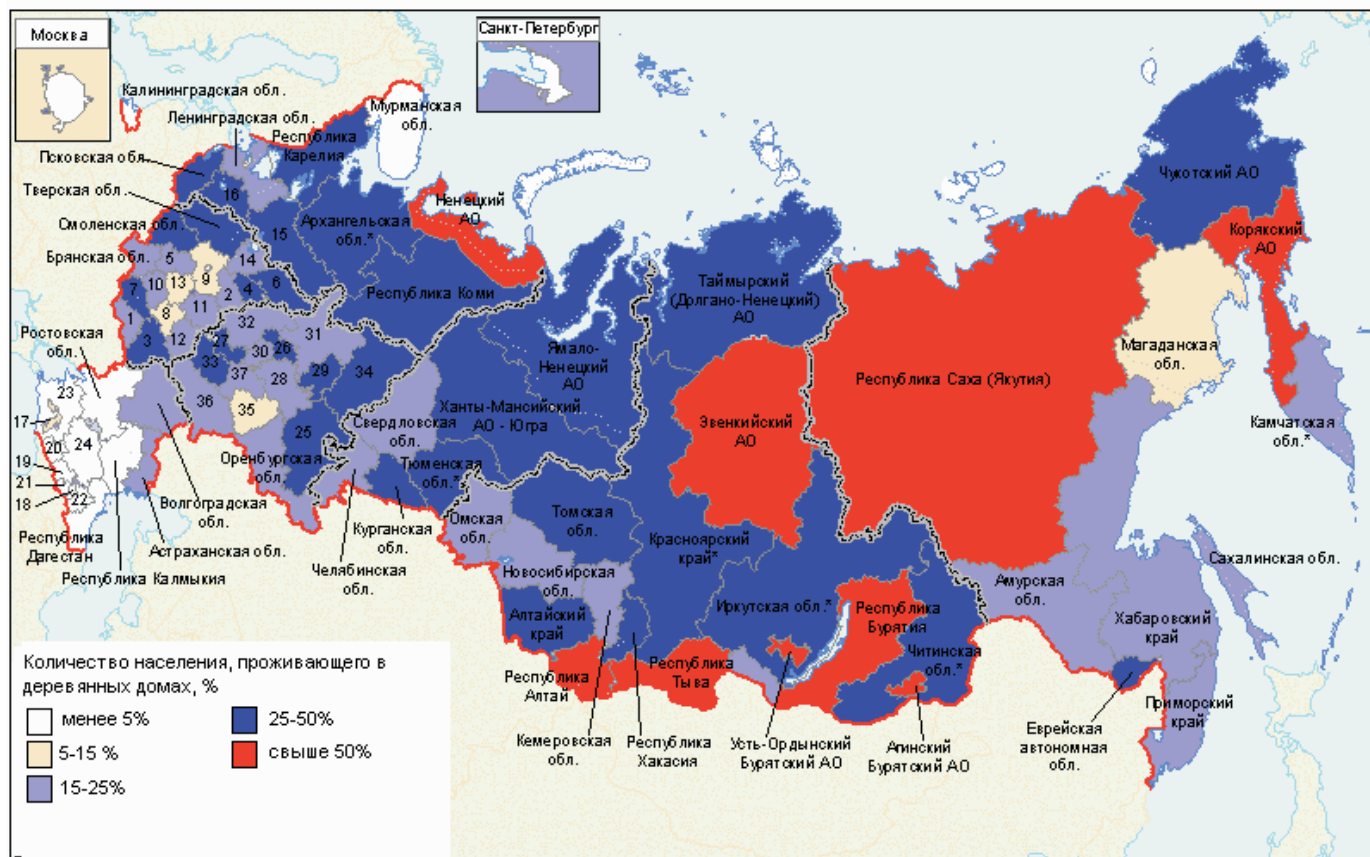
– экономичность, современные технологии массового возведения малозэтажного жилья позволяют обеспечить более низкую себестоимость по сравнению с многоэтажным жильем, за счет развития производства стройматериалов из местного сырья и, следовательно, сокращения транспортных расходов на их перевозку к месту строительства, эксплуатационные затраты для такого жилья существенно ниже, чем для многоэтажного;

– экологичность – в качестве строительных материалов используется экологически чистое сырье и практически безотходное производство;

– теплоэффективность – существующие кирпичные и бетонные жилые дома в большинстве своем холодные и не соответствуют новым строительным нормам по теплосбережению, для удовлетворения требований этих норм толщина стены из традиционного кирпича должна быть не менее 1,9 м, что является экономически нецелесообразным. Стена деревянного дома с эффективным утеплителем, при средней толщине в 300 мм, полностью удовлетворяет требованиям новых правил. Еще большей теплоэффективностью обладают дома построенные из пенополистирольных плит или несъемной опалубки из пенополистирола. Особенно востребованы эти строительные материалы в районах со сложными природно-климатическими и геологическими условиями. Наряду с деревянным домостроением эти технологии также могут обеспечить индустриальную застройку территорий.

Одновременно, следует отметить, что строительство малозэтажного жилья в регионах России в настоящее время ведется преимущественно посредством единичной застройки. Современное состояние градостроительства и стоящие перед регионами задачи по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» требуют комплексного и системного подхода к осуществлению малозэтажного строительства.

Для решения этого вопроса Первый заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведев поручил подготовить ряд поправок в существующее законодательство по развитию малозэтажного строительства.



Цифрами на карте обозначены:

1 - Белгородская область	8 - Липецкая область	15 - Вологодская область	20 - Карачаево-Черкесская Республика	25 - Республика Башкортостан	32 - Нижегородская область
2 - Владимирская область	9 - Московская область	16 - Новгородская область	21 - Республика Северная Осетия-Алания	26 - Республика Марий Эл	33 - Пензенская область
3 - Воронежская область	10 - Орловская область	17 - Республика Адыгея	22 - Чеченская Республика	27 - Республика Мордовия	34 - Пермский край
4 - Ивановская область	11 - Рязанская область	18 - Республика Ингушетия	23 - Краснодарский край	28 - Республика Татарстан	35 - Самарская область
5 - Калужская область	12 - Тамбовская область	19 - Кабардино-Балкарская Республика	24 - Ставропольский край	29 - Удмуртская Республика	36 - Саратовская область
6 - Костромская область	13 - Тульская область			30 - Чувашская Республика	37 - Ульяновская область
7 - Курская область	14 - Ярославская область			31 - Кировская область	

* Данные рассчитаны по субъекту, включая АО

Рис. 2

Эти законодательные инициативы были полностью поддержаны партией «Единая Россия». Они должны во многом решить вопросы развития малоэтажного строительства и сделать его более доступным для населения России. Одновременно был сформирован список регионов, где планируется реализовать пилотные проекты по строительству малоэтажного жилья на уже существующей производственной базе. В качестве экспериментальных зон для развития малоэтажного строительства были выбраны Республика Татарстан, Ленинградская, Калужская и Костромская области. В экспериментальных зонах планируется реализовать комплексный эксперимент, предполагающий создание современных производственных мощностей по строительству жилья, отработку комплексного освоения и застройки новых территорий, замены ветхого и аварийного жилья в городской черте.

При опережающих темпах строительства малоэтажного жилья его доля во вновь возводимом жилье до 2010 года может возрасти с нынешних 40 до 50%, а в ближайшие 10 лет может возрасти до 70%. Подтверждением этому может служить анализ состояния и перспектив развития малоэтажного жилищного строи-

тельства вблизи 12 городов России с населением более 1 миллиона человек. В этих городах вместе с пригородами проживает почти четверть населения России.

Состояние малоэтажного жилищного строительства в городах России с населением более одного миллиона человек (12 городов)

Маркетинговое исследование рынка загородной недвижимости, в рамках разработки программы «Свой дом», было проведено ООО «Веско Консалтинг», в 30 километровой зоне 12 крупнейших городов России. К этим городам относятся Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Нижний Новгород, Екатеринбург, Самара, Омск, Казань, Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Волгоград. Всего было исследовано 450 существующих, строящихся и проектируемых малоэтажных поселка. Как можно видеть из рис. 3 лидерами малоэтажного строительства являются Москва, Санкт-Петербург и Екатеринбург.

Суммарный объем жилых площадей малоэтажных поселков, включая строящиеся и проектируемые поселки, представлен на рис. 4.

Сопоставляя данные о суммарной площади жилых домов в малоэтажных поселках с общим

количестве поселков, можно говорить о том, что в большинстве случаев имеет место прямая зависимость – чем больше поселков, тем больше суммарная площадь объектов. Такое соотношение соответствует первым шести городам (Москва–Самара). В отношении остальных городов данная тенденция не прослеживается. Несмотря на то, что в Казани четыре реализованных, строящихся и проектируемых поселка, в Новосибирске – три, а в Ростове-на-Дону лишь два, общая площадь объектов в малоэтажных поселках Ростовской области больше. Это объясняется разницей количества объектов в поселках данных регионов.

На основании анализа реализуемых объектов в поселках можно сделать вывод, что преобладающим типом жилья является отдельный малоэтажный дом, таунхаусы представлены в шести городах (Москва, С-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Самара, Челябинск), а квартиры в малоэтажных домах – в пяти (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Челябинск, Самара).

Анализ ценовых параметров различных типов жилья проводился на основе исследования предложения объектов недвижимости на открытом рынке. Показатели динамики цен рассчитывались на основе сопоставления средних

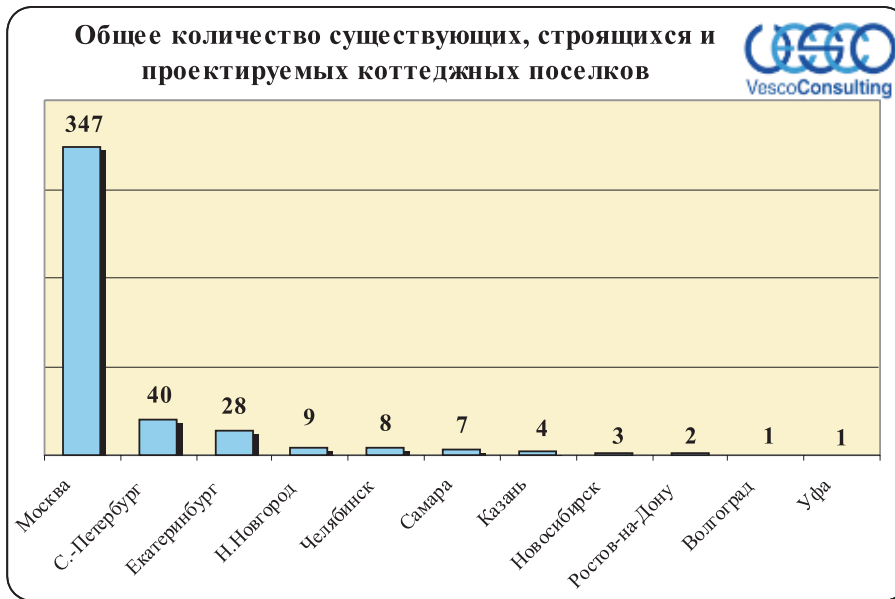


Рис. 3



Рис. 4

величин стоимости одного кв.м объекта на момент начала продаж с величиной на момент проведения исследования. Полученные данные представлены на рис 5.

На приведенном рисунке средняя стоимость кв.м коттеджа в Подмоскovie не была представлена в силу того, что данный рынок, по сравнению с большинством региональных рынков, имеет четкую классификацию поселков по таким категориям как «эконом», «бизнес», «элитный» класс. Причем отношение поселка к той или иной категории основывается не на стоимости одного кв.м, а на стоимости всего объекта в целом. На региональных рынках лидером по стоимости кв.м является Санкт-Петербург – 1500 долл. за кв. м, Волгоград – 1200 долл. за кв. м, Новосибирск – 1000 долл. за кв. м. В остальных городах стоимость кв.м варьирует в диапазоне 700 – 1000 долл. за кв. м. На ре-

гиональном рынке лидером по стоимости одного кв.м таунхауса является Челябинск – 1300 долл. за кв. м, в Москве и Санкт-Петербурге средняя стоимость 1200 и 1100 долл. за кв. м соответственно, в остальных городах один кв.м стоит в среднем не более 900 долл.

Малозэтажные дома, как правило, входят в состав жилого комплекса, включающего в себя отдельные дома и таунхаусы. Однако, в Москве и Новосибирске данный формат жилья реализован как охраняемый комплекс с развитой инфраструктурой, состоящий только из малозэтажных жилых домов. Цены на квартиры в малозэтажных домах, входящих в состав поселков, в целом по регионам сопоставимы с ценами на городское жилье и составляют в среднем 1300 долл. за кв. м.

В ближайшие годы прогнозируется значительный рост организованных малозэтажных поселков по России. Этому способствует соче-

тание таких факторов, как активное развитие системы жилищного кредитования, для приобретения домов в рассрочку; внедрение новых экономичных технологий строительства, увеличивающих доступность коттеджей по цене; бурный и зачастую необоснованный рост цен на городское жилье; положительные тенденции общего экономического развития страны, а также высокие темпы экономического развития некоторых регионов и, как следствие, относительно высокий процент состоятельных людей в крупных городах.

Главная причина развития данного сегмента рынка – резкий подъем инвестиционной привлекательности малозэтажного строительства, которую можно охарактеризовать как самую высокую на рынке недвижимости, в ее основе находится рост покупательной способности – с одной стороны и рост инвестиционной активности (свидетельствующей о росте общей капитализации в стране) – с другой.

При этом даже прогнозируемое существенное увеличение предложения на рынке загородной малозэтажной недвижимости в крупных городах не позволяет говорить даже о частичном его насыщении. Потенциал рынка очень высок. Все это вместе с относительно небольшим количеством участников и низкой конкуренцией делает сегмент малозэтажной загородной недвижимости чрезвычайно привлекательным для инвесторов и застройщиков.

В целом, развитие малозэтажного строительства демонстрирует тенденцию перехода к европейским стандартам в понимании экологичности и комфорта проживания. Для того, чтобы подтвердить правильность этого направления необходимо проанализировать зарубежный опыт.

Зарубежный опыт малозэтажного строительства

В настоящее время многие страны официально объявили о национальных программах малозэтажного строительства и содействия расширению применения дерева в строительстве. Европейский союз согласно программе «Деревянная Европа» планирует довести долю деревянного домостроения до 80 % вновь вводимого малозэтажного жилья. Финляндия в соответствии с национальной программой увеличила за последние 10 лет объем строительства деревянных домов с 30% до 70%. Голландия планирует довести долю деревянных деталей в строительстве до 20%. Франция увеличит в течение 10 лет использование дерева в строительстве на 25%. Швейцария планирует расширить применение изделий из дерева за 5 лет на 50%; Германия по общей программе «Хартия дерева» планирует увеличить использование дерева на 20% в течение 10 лет. В Швеции вообще запрещено строить дома выше, чем в пять этажей. Большинство зданий вне крупных городов построено из деревянных конструкций.

В США и Канаде более 80% индивидуальных домов и таунхаусов строится из дерева. Только за последний год в США построено 1,9 млн таких домов.

В 80-х годах в Японии только начинали строиться первые каркасно-панельные дома и крайне консервативное население неохотно

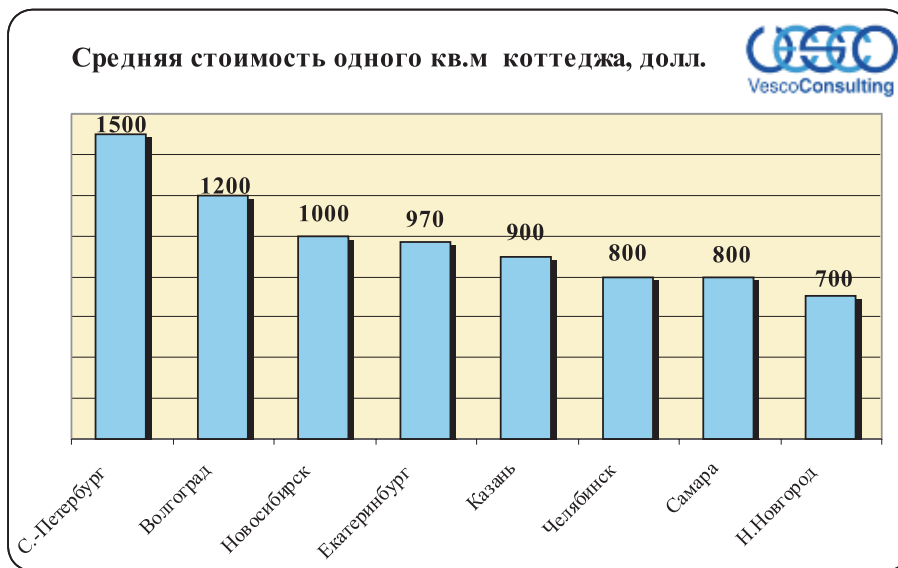


Рис. 5

шло на строительство подобных домов. Однако, после сильного землетрясения в Киото, обернувшегося настоящей катастрофой для Японии, каркасно-панельные дома были одними из немногих зданий, которые не подверглись разрушению, доказав прочность конструкции и безопасность для проживающих. С тех пор в Японии строится ежегодно до 500 тысяч деревянных домов.

Таким образом, мировой опыт свидетельствует о приоритетности малоэтажного строительства и в первую очередь, развития деревянного домостроения. Обобщение существующего опыта малоэтажного домостроения позволяет обосновать необходимость разработки программы «Свой дом».

Обоснование необходимости разработки

В связи с началом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и новой редакции Федеральной целевой программы «Жилище» появилась необходимость разработки комплексного подхода к развитию малоэтажного строительства. Этот комплексный подход включает в себя возможность использования для финансирования малоэтажного строительства основных положений трех подпрограмм ФЦП «Жилище»: «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства», «Обеспечение жильем молодых семей», «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством», в сочетании с мероприятиями по реализации концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России. Еще раз надо подчеркнуть необходимость разработки и принятия новых законопроектов по развитию малоэтажного строительства; разработки и принятие нормативно-правовых актов стимулирующих развитие малоэтажного строительства и ипотеки земельных участков; проведение мероприятий

по анализу современных технологий малоэтажного строительства; разработку механизмов финансирования комплексной застройки территорий малоэтажными зданиями, в том числе с использованием частного – государственного партнерства; обоснование необходимости выделения дополнительных бюджетных средств для развития малоэтажного строительства и государственной поддержки ипотечного кредитования и рефинансирования ипотечных кредитов.

Необходимость разработки комплексного подхода обусловлена началом нового этапа в развитии малоэтажного строительства, характеризующегося переходом от точечной городской застройки к линейно-протяженным структурам малоэтажных поселений вокруг городов и вдоль транспортных артерий, а также реализацией проектов комплексной застройки в сельской местности. До настоящего момента малоэтажное строение в современной России прошло несколько этапов.

На первом этапе развития – с начала реформ до августа 1998 года малоэтажное домостроение осуществлялось преимущественно в интересах богатой части населения и выполняло три функции: во-первых, было первым шагом к альтернативе городского образа жизни (в большинстве случаев построенное жилье не было для собственника единственным и круглогодичным местом жительства), во-вторых, служило покупкой, доказывающей высокий имущественный статус домовладельца, и, наконец, в-третьих, создавало для доходов богатейшей части населения средство сохранения денежных средств от инфляции и обеспечивало надежность сбережений за счет роста цен на недвижимость. Малоэтажное домостроение было представлено в основном неорганизованной застройкой, без единого архитектурного стиля, без необходимой и достаточной социальной и инженерной инфраструктуры.

После дефолта 1998 года малоэтажное строительство на какое-то время замерло, а затем вошло во второй этап своего развития,

характеризующийся все большим разнообразием архитектурных стилей и планировок, стремлением к объединению в одном месте проживания представителей одних социальных групп или профессий. Все больше появлялось продуманных с точки зрения плана застройки и инфраструктуры малоэтажных поселков с домами из современных строительных материалов и конструкций. Все лучше решались вопросы обеспечения жителей поселков водой, теплом, электроэнергией, газом, задачи отвода и утилизации продуктов жизнедеятельности.

Начало третьего этапа развития малоэтажного домостроения (конец 2003 года) было обусловлено достаточным уровнем сбережений той части населения, которая хотела жить за городом в благоустроенном жилье, но такового не имела. Рост доходов населения и развитие ипотечного кредитования, наличие значительного инвестиционного ресурса в виде приватизированной квартиры, способствовали выходу на рынок загородной недвижимости покупателей из среднего класса, что потребовало изменить подходы и масштабы строительства. Сначала в Москве, а потом и в других городах стали возникать одиночные малоэтажные поселения на площади 100 и более гектаров.

Четвертый этап стал развиваться с началом Национального проекта и новой редакции ФЦП «Жилище», когда возникла необходимость реализации масштабных проектов комплексной застройки территорий, не только в интересах среднего класса, но и малообеспеченных категорий граждан. Для этого необходимо обеспечить переход от строительства разрозненных поселков к реализации масштабных, районированных проектов, объединенных единой концепцией.

Экономическая выгода масштабных проектов заключается в снижении затрат по инженерным коммуникациям, удешевлении жилищно-коммунального обслуживания на один квадратный метр общей строительной площади. Снижение затрат обусловлено централизацией производства, транспортировки и доставки необходимых материалов, услуг и энергии. Однако комплексная застройка определяет не только объем, но и качество проекта малоэтажной недвижимости, важнейшей характеристикой которого является перенос из города в пригород не только места проживания, но и создание новых рабочих мест. Все чаще этому служит такое функциональное дополнение к малоэтажному поселку как бизнес-парк. Бизнес-парк представляет собой комплекс производственных, торговых, офисных и других зданий, объединенных одной общей концепцией и расположенных на одной территории с мощной социальной инфраструктурой. В социальную инфраструктуру обычно входят поликлиника, школа, детский сад, спорткомплекс, магазин, гостиница.

Важнейшим и необходимым условием реализации комплексных проектов малоэтажной застройки является достаточный платежеспособный спрос со стороны среднего класса. Молодые семьи и социальные категории населения могут приобретать жилье в этих проектах используя финансовую поддержку в виде суб-

сидий и сертификатов. Приступая к реализации комплексного проекта необходимо не только понимать значение этих факторов, но и знать их емкость и тенденции изменения. На сегодня эта емкость определяется четырьмя источниками инвестиций:

- бюджетами всех уровней власти;
- ипотечным кредитованием;
- инвестиционным потенциалом населения;
- возможностями социальной политики предприятий по обеспечению своих работников жильем,

Экономическая целесообразность комплексных проектов для населения вполне очевидна. Большая семья из двух-трех поколений располагает в городе несколькими квартирами. Их общение друг с другом сильно ограничено. Альтернативный городской квартире индивидуальный дом в пригороде, площадью от 120 до 240 кв.м и более, построенный по новым технологиям, позволит комплексно решить большее количество социальных и экономических проблем как отдельной семьи, так и демографических проблем городского населения в целом. Переселение из города в пригород не потребует больших бюджетных затрат в силу того, что основными инвесторами в жилищном строительстве являются само население, банки и инвестиционные компании. Вклад федеральных, региональных и местных органов власти выражается, прежде всего, в отводе земельных участков и частичном финансировании создания инфраструктуры, и только в той ее части, которая не представляется привлекательной для частного инвестора.

Как показывают экономические расчеты, частные инвестиции в жилищное строительство обладают одним из наиболее высоких показателей налоговой эффективности. Это означает, что поток налоговых доходов будет складываться не только из налогов на доходы в процессе строительства, но и из налогов от вовлечения в оборот земельных ресурсов, расширения производства строительных материалов, развития финансово-кредитных операций, ускорения торгового оборота, в том числе, за счет роста совокупного дохода работников сферы строительства и смежных с ним отраслей. Важной причиной роста объемов налоговых поступлений является весьма жесткая взаимосвязь роста объемов строительства и расширения необходимой инженерной и социальной инфраструктуры.

При реализации комплексных проектов малозэтажного строительства необходимо строить разные категории жилья, как коммерческое, так и социальное, но отвечающее всем современным строительным нормам и правилам. В рамках реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» следует определить, что доступным жильем предназначенное для малообеспеченных слоев населения, может сделать лишь государство, а комфортным оно может быть в пределах современных утвержденных стандартов.

Для той части населения, которая способна собственными силами решать жилищную проблему, доступность жилья напрямую связана с административными и финансовыми механизмами, принятыми государством для осуществ-

ления массового малозэтажного строительства. Степень же комфортности жилья определяется многими факторами, в том числе уровнем доходов населения, его предпочтениями и наличием индустриальной базы, способной в массовом количестве производить качественное недорогое жилье.

Обобщая вышеизложенное, следует отметить, что разработка настоящей программы обусловлена необходимостью принятия законодательных и нормативно – правовых актов, способствующих обеспечению доступности жилья для различных категорий граждан. Важными составляющими доступности жилья являются упрощение предоставления земельных участков для малозэтажного строительства, удешевление обустройства их инженерной инфраструктурой, развитие ипотеки земельных участков, создание в субъектах Российской Федерации мощной индустриальной базы, способной масштабно развернуть производство и строительство малозэтажных жилых домов.

Цель и задачи программы «Свой Дом»

Целью программы является формирование и реализация государственной политики в области малозэтажного жилищного строительства в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», способствующей обеспечению населения Российской Федерации, нуждающегося в улучшении жилищных условий, комфортным жильем по доступным ценам.

Задачи программы:

- законодательное и нормативно-правовое обеспечение развития малозэтажного жилищного строительства;
- разработка мероприятий по привлечению в программу малозэтажного строительства финансовых средств, выделяемых в рамках Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и подпрограмм ФЦП «Жилище», в интересах социально незащищенных категорий граждан (работники бюджетной сферы, молодые семьи, военнослужащие уволенные в запас, переселенцы из районов Крайнего Севера и др.);
- разработка организационных и финансовых механизмов, обеспечивающих возможность кредитования граждан со средним уровнем дохода, а также возможность рефинансирования ипотечных кредитов, включая меры государственной поддержки;
- формирование комплексных проектов малозэтажного жилищного строительства, обеспечивающих привлечение частных инвестиционных ресурсов в реализацию государственных социальных программ и формирование механизмов возвратности и доходности произведенных инвестиций в рамках частного-государственного партнерства;
- обеспечение снижения себестоимости строительства, в том числе за счет использования современных технологий малозэтажного строительства и создания автономных систем инженерного обеспечения;
- содействие вводу производственных мощностей по малозэтажному строительству в регионах России;



– содействие процессу создания и выхода на западные рынки капитала (через IPO и прочие механизмы) крупных российских вертикально-интегрированных холдинговых компаний, способных осуществлять масштабные проекты по комплексному освоению территорий и управлять всеми фазами девелопмента в сфере малозэтажного строительства: от производства стройматериалов до эксплуатации объектов;

– определение механизмов и источников финансирования Программы;

– достижение поставленной в комплексной Программе цели и решение необходимых для этого задач возможно в среднесрочной перспективе. В связи с этим необходимо определить сроки реализации комплексной Программы.

Сроки и этапы реализации

Мероприятия по реализации комплексной Программы будут проходить в два этапа продолжительностью 4 года:

– первый этап – апрель 2007 г. – декабрь 2007 г.

– январь 2008 г. – декабрь 2010 г.

В 2007 году мероприятия Программы будут сконцентрированы на реализации мер по дальнейшему развитию законодательного и нормативно-правового обеспечения малозэтажного жилищного строительства и ипотечного кредитования под залог земель. Также будут проведены мероприятия по обоснованию необходимости выделения дополнительных бюджетных средств для развития малозэтажного строительства и анализу современных технологий малозэтажного строительства. Одновременно начнется отбор и реализация пилотных проектов по малозэтажному жилищному строительству в регионах России.

В 2008–2010 годах мероприятия Программы будут направлены на разработку и реализацию механизмов финансирования комплексной застройки территорий в региональных проектах малозэтажного строительства, в том числе с использованием частного-государственного партнерства; обеспечение снижения себестоимости строительства за счет использования современных технологий малозэтажного строительства и создания автономных систем инженерного обеспечения; содействие вводу производственных мощностей по малозэтажному строительству в регионах России.

Основные положения Программы могут быть уточнены по итогам реализации мероприятий в 2007 году.



Основные мероприятия

Программные мероприятия направлены на достижение цели и поставленных задач. И подразделяются на мероприятия по законодательному и нормативно-правовому обеспечению развития малозэтажного жилищного строительства, по привлечению финансовых средств ФЦП «Жилище», средств региональных, местных бюджетов и внебюджетных источников, по развитию жилищного ипотечного кредитования и кредитования под залог земель, внедрению современных технологий малозэтажного строительства и снижению себестоимости строительства, содействию вводу новых производственных мощностей по малозэтажному строительству в регионах России. Содействие реализации программных мероприятий по законодательному и нормативно-правовому обеспечению развития малозэтажного жилищного строительства является самой приоритетной задачей фракции «Единая Россия» в Государственной Думе, а также региональных и местных партийных организаций.

Законодательное обеспечение развития проектов малозэтажного строительства

В целях реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» общероссийской партией «Единая Россия» в 2004 г. разработан и принят пакет из 25 законов по развитию рынка доступного жилья, среди которых такие основополагающие федеральные законы, как Жилищный и Градостроительный кодексы Российской Федерации, поправки в Гражданский, Гражданский процессуальный и Налоговый кодексы Российской Федерации, федеральные законы «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В период 2005–2006 гг. партией «Единая Россия» по поручению Президента Российской Федерации В.В. Путина был проведен мониторинг работы принятого пакета законов о рынке доступного жилья. По результатам мониторинга разработаны и внесены в Государственную Думу РФ поправки в ряд федеральных законов, в том числе, в Жилищный, Градостроительный, Земельный, Налоговый Кодексы РФ.

Поправки изменили Градостроительный кодекс РФ (в части передачи осуществления полномочий РФ в области градостроительной деятельности; контроля за соблюдением органами государственной власти субъектов Рос-

сийской Федерации, органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности; развития застроенных территорий, возможности проведения негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий), федеральный закон «Об экологической экспертизе» (в части уточнения разграничения полномочий между РФ и субъектами РФ по вопросам проведения государственной экологической экспертизы), Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в части упрощения процедуры возникновения ипотеки на земельные участки; обращения взыскания на земельные участки, являющиеся предметом ипотечного обременения, а также права залога относительно права аренды земельных участков; ипотеки земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена), в Земельный кодекс РФ (в части уточнения порядка перевода земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов; упрощения предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, для строительства в границах застроенной территории; порядка отказа и прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права постоянного пожизненного наследуемого владения земельным участком; установления имущественной ответственности за нарушение порядка пользования предоставленного в аренду для целей жилищного строительства земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, уточнения понятия земель населенных пунктов и понятия границ населенных пунктов), в федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в части упрощения порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей жилищного строительства; особенностей заключения и исполнения договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставления для целей жилищного строительства; передачи полномочий РФ субъектам РФ по распоряжению земельными участками из состава земель сельскохозяйственного назначения для жилищного строительства, строительства объектов социальной инфраструктуры или комплексного освоения в целях жилищного строительства), в Кодекс РФ об административных правонарушениях (в части установления административной ответственности за нарушение требований проектной документации и нормативных документов в области строительства; нарушения установленного порядка строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию; установления компетенции органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государ-

ственного строительного надзора), в Жилищный кодекс РФ (в части определения порядка действий в связи со сносом или реконструкцией жилого фонда, признанного аварийным; сохранения прав собственников жилых помещений на долю в общей долевой собственности на земельный участок и иные объекты в случае разрушения жилого дома).

Применительно к малозэтажному строительству указанные поправки в соответствии с Земельным кодексом РФ упростили выделение земельного участка.

Продажа земельных участков или права аренды для жилищного строительства осуществляется на аукционах. Выделение земли без аукциона законодательством предусмотрено для юридических лиц в следующих случаях если:

- заключается государственный или муниципальный контракт для строительства за счет средств бюджета на основании законодательства о государственном и муниципальном заказе;
- земля выделяется бесплатно в собственность или аренду при договоре развития застроенной территории;
- аукцион не состоялся, так как был один участник, с ним и заключается договор.

В случаях выделения земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, органы местного самоуправления обязательно проводят аукцион, если отдадут участок в собственность, и могут выбирать, если участок сдается в аренду – сразу объявить аукцион или собрать заявления, выяснив, есть ли спрос. Проведение аукциона определено ст. 38.1 Земельного кодекса. Аукцион по продаже земельного участка либо права аренды для малозэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение. При проведении аукциона продавец определяет начальную цену предмета аукциона (определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности), сумму задатка (вносит каждый участник аукциона, он потом возвращается в случае, если не победит), существенные условия договора, в том числе срок аренды.

Поправки к Градостроительному кодексу РФ упростили выдачу разрешений на малозэтажное строительство. Для этого застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений орган исполнительной власти заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства. (Статья 51)

План выдается без взимания платы в течение месяца, как и схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Важно также рассмотреть необходимость внесения изменений в законодательство, устанавливающих, что на период до разграничения прав собственности на землю субъекты Федерации и муниципалитеты имеют право передавать в залог земельные участки, принадлежащие им на праве оперативного управления. Статья 6 закона «Об ипотеке» не допускает залог имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание. В декабре 2004 г. в Гражданско-процессуальный кодекс РФ были внесены изменения, согласно которым из перечня имущества, на которое не может быть обращено взыскание, исключены земельные участки, где расположены жилые помещения, являющиеся единственным пригодным для постоянного проживания помещением, а также земельные участки, использование которых не связано с осуществлением гражданином-должником предпринимательской деятельности.

По договору ипотеки могут быть заложены земельные участки, находящиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства и земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для их хозяйственного обслуживания. По мнению экспертов, для развития ипотеки под залог земельного участка как для граждан, так и для юридических лиц необходимо разработать специальный закон, так как этот вид ипотеки отличается от классической как с точки зрения оформления прав на строящийся объект, так и по структуре финансирования проекта. Одновременно необходимо внести изменения в Бюджетный кодекс РФ по установлению максимального размера расходов из муниципального бюджета, идущих на покрытие долговых обязательств, имеющих дополнительное обеспечение в виде земельного участка. А также внесение изменений в Земельный кодекс РФ устанавливающих, что в случае раздела земельного участка на несколько новых земельных участков право залога исходного участка распространяется также на вновь образованные участки. Если участок находится в залоге, то его раздел может быть произведен только с согласия залогодержателя.

В целях дальнейшего развития законодательного обеспечения жилищного строительства 22 января 2007 года был утвержден Перечень приоритетных законопроектов фракции «Единая Россия» в Государственной Думе РФ на период весенней сессии 2007 года, подготовленный на основе Плана мероприятий по реализации Послания Президента РФ Федеральному Собранию (утвержден Президиумом фракции 13.06.2006 г.).

Важное значение для привлечения средств граждан в развитие малозэтажного строительства будет иметь проект Федерального закона «О строительных сберегательных кассах». Предложенный законопроект имеет базовый характер, что позволяет в случае обретения его норм юридической силы оказать быстрое и достаточное правовое воздействие на процесс внедрения в жизнь экономико-социальных механизмов индивидуального и малозэтажного жилищного строительства. Законопроект содержит нормативную модель наиболее близкого к современным условиям России механизма организации жилищного накопительного процесса – строительную сберегательную кассу. ССК уже давно зарекомендовали себя как оптимальный инструмент оздоровления экономики развивающихся стран и средство решения жилищной проблемы за счет внутренних экономических резервов страны. Законопроект получил высокую оценку от представителей зарубежных ССК, в частности, от Генерального директора объединения частных ССК Германии.

В процессе обсуждения и доработки в законопроект целесообразно внести ряд изменений. Во-первых, должно быть снижено требование к уставному капиталу ССК по сравнению с остальными банками. Так вместо 5 млн евро, учитывая ограниченный характер операций на первые три года деятельности можно установить требование о наличии 1 млн евро, а начиная с третьего года деятельности – 3 млн евро. Это обстоятельство может помочь многим современным российским специализированным потребительским кооперативам трансформировать свои обязательства перед членами кооперативов в обязательства перед участниками ССК, что может положительно отразиться на общей картине роста жилищных накоплений в стране. Во-вторых, необходимо в первые три года после открытия ССК, как новой системы жилищного финансирования, предоставлять максимальные жилищные премии участникам, приобретающим за счет кредитов ССК жилье. Это премии, начисляемые в зависимости от суммы ежегодного накопления, должны превышать на 2–3% уровень инфляции и ограничиваться только финансовым планом, составленным с учетом нормативов финансовой устойчивости ССК. В этом случае развитие ССК станет ощутимым для экономики страны и оживления малозэтажного жилищного строительства.

Крайне важное значение имеет проект Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу развития малозэтажной жилищной застройки территорий», внесенный Депутатами ГД от партии «Единая Россия». Большая часть законопроекта направлена на внедрение в Жилищный Кодекс РФ новых нормативных моделей.

В частности, предложено дополнить главный акт жилищного законодательства РФ новым разделом IX «Управление территорией малозэтажной жилищной застройки», включающим в себя четыре новые главы: главу 15 «Общее имущество собственников земельных участков, расположенных в пределах территории мало-



этажной жилищной застройки. Общее собрание таких собственников», главу 16 «Кооперативы малозэтажного жилья», главу 17 «Товарищество индивидуальных застройщиков», главу 18 «Способы управления территорией малозэтажной жилищной застройки». В целях вовлечения в проекты массовой малозэтажной застройки земельных участков, непригодных для строительства без специальных подготовительных мероприятий, предложено внести дополнения в Земельный кодекс, касающиеся льгот для землепользователей, осуществляющих за свой счет намывку грунта (или иные подготовительные мероприятия) на заболоченных участках местности или территориях, непригодных для строительства.

Также предложено внести дополнения в Закон «О местном самоуправлении», касающиеся описания процедуры создания органов муниципальной власти во вновь создаваемых районах массовой малозэтажной жилищной застройки.

В целом законопроект направлен на закрепление норм жилищного права, способствующих созданию благоприятных условий для осуществления малозэтажного жилищного строительства. Законопроект регламентирует создание нормативно-правовой базы по строительству малозэтажных Жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которая должна включить в себя нормы:

- по определению градостроительных нормативов по удельным размерам территорий малозэтажных ЖСК для размещения собственно жилых домов, мест общего пользования, внутриплощадочных систем коммунальной и транспортной инфраструктуры общего пользования;

- по выделению на безаукционной основе земельных участков для малозэтажных ЖСК, используя стоимость земельного участка в виде безвозмездной субсидии для членов ЖСК, нуждающихся в улучшении жилищных условий, при этом условие выделения земельных участков без проведения аукционов должно распространяться также на остальных граждан, ведущих жилищное строительство;

- по принципам финансирования за счет бюджетов всех уровней обеспечения малозэтажных ЖСК внеплощадочными системами коммунальной и транспортной инфраструктуры;

- по принципам размещения и финансирования для жителей малозэтажных ЖСК за счет средств субъектов Российской Федерации и местных бюджетов объектов социального об-



служивания и за счет средств частных инвесторов – объектов торгово-бытового обслуживания;

- по возможности привлечения ЖСК (как юридическим лицом) кредитов под залог земельных участков из коммерческих банков для строительства малоэтажных жилых домов, мест общего пользования, объектов коммунальной и дорожной инфраструктуры, и компенсации в полном размере за счет федерального бюджета процентных платежей за эти кредитные ресурсы при условии, что жилые дома будут строиться в пределах установленных норм площади жилья и из определенных (по цене) строительных материалов и, что процентные ставки по кредитам не будут превышать 2% пункта от учетной ставки Центрального Банка Российской Федерации;

- по принципам самоуправления в завершенных строительством и заселенных ЖСК, оплате членами ЖСК жилищных и коммунальных услуг.

Законопроектом также вносятся дополнения в законодательство по созданию малоэтажных Товариществ Собственников Жилья, в которых предусматриваются следующие правовые нормы:

- по определению градостроительных нормативов по удельным размерам территорий малоэтажных ТСЖ для размещения собственно жилых домов, мест общего пользования, внутриплощадочных систем коммунальной и транспортной инфраструктуры общего пользования;

- по выделению на основе упрощенных процедур аукционов земельных участков для строительства малоэтажных ТСЖ;

- по принципам финансирования за счет бюджетов всех уровней обеспечения малоэтажных ТСЖ внеплощадочными системами коммунальной и транспортной инфраструктуры;

- по принципам размещения и финансирования для жителей малоэтажных ТСЖ за счет средств субъектов Российской Федерации и местных бюджетов объектов социального обслуживания и за счет средств частных инвесторов – объектов торгово-бытового обслуживания;

- по разработке специального кредитного продукта для кредитования граждан-членов ТСЖ, осуществляющих малоэтажное жилищное строительство, с принятием в качестве залога земельного участка и всего, что будет строиться на этом участке;

- по возможности привлечения ТСЖ (как юридическим лицом) кредитов под залог земельных участков из коммерческих банков для

целей строительства объектов общего пользования, объектов коммунальной и дорожной инфраструктуры, и компенсации за счет федерального бюджета 50% процентных платежей за эти кредитные ресурсы при условии, что процентные ставки не будут превышать 2% пункта от учетной ставки Центрального Банка Российской Федерации;

- по принципам самоуправления в завершенных строительством и заселенных ТСЖ, оплате членами ТСЖ жилищных и коммунальных услуг.

Открывая весеннюю сессию 2007 года, Председатель Государственной Думы РФ, Руководитель фракции «Единая Россия» Б.В. Грызлов отметил, что депутатам ГД предстоит значительный объем работы. Это будет первая весенняя сессия, в которую предстоит рассмотреть федеральный бюджет на три года, проект которого Правительство РФ предполагает внести в Государственную Думу в конце апреля 2007 г. После этого начнутся консультации об основных параметрах бюджета и приоритетах расходования бюджетных средств в 2008–2010 годах. Руководитель фракции Б.В. Грызлов акцентировал внимание на том, что депутаты фракции «Единая Россия» будут голосовать за увеличение финансирования национальных проектов при обсуждении проекта бюджета на три года. Уже в 2007 году объем финансирования национальных проектов увеличился в 1,5 раза, а объем предложений в рамках унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в 2,9 раза. Важнейшей задачей депутатов партии «Единая Россия» будет внесение поправок в бюджет, позволяющих отдельной строкой финансировать развитие малоэтажного строительства и выделить в рамках подпрограмм ФЦП «Жилище» не менее 40% средств на строительство и приобретение малоэтажных домов. Основанием для этого будет настоящая программа «Свой дом».

Вызвать интерес к развитию малоэтажного домостроения со стороны местных органов власти помогут предложения, содержащиеся в «Основных направлениях бюджетной и налоговой политики на 2008–2010 годы», подготовленных Министерством финансов РФ. Предлагается внести поправки в Налоговый кодекс РФ и заменить налог на имущество физических лиц, ставка которого составляет от 0,1% до 2% от стоимости имущества определенной Бюро технической инвентаризации, налогом на недвижимость. Это позволит ежегодно взимать от 0,05% до 0,5% от стоимости жилой недвижимости и земельного участка, рассчитанной на основе кадастровой стоимости объектов, приближенной к рыночной стоимости. Поскольку этот налог будет поступать в местный бюджет, то возникнет серьезная база для его пополнения при развитии малоэтажного строительства.

Таким образом, в рамках реализации мероприятий по законодательному обеспечению развития малоэтажного строительства необходимо принять законопроекты «О строительных сберегательных кассах», «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу развития малоэтажной жилищной застройки территорий» и «О федеральном бюджете на 2008–2010 годы».

Мероприятия по содействию принятия необходимых нормативно-правовых документов

Для повышения обеспеченности населения благоустроенным жильем, в том числе в целях развития малоэтажного строительства рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» Распоряжением Правительства Российской Федерации от 23 июня 2005 года N 859-р «Об утверждении плана подготовки проектов постановлений Правительства Российской Федерации, необходимых для реализации положений федеральных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья» Министерством регионального развития РФ совместно с другими федеральными органами исполнительной власти было разработано и внесено в Правительство РФ около 40 нормативных правовых актов.

Основным документом определяющим механизмами реализации Национального проекта является федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 годы, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2005 г. № 865 и входящие в ее состав четыре подпрограммы.

По итогам первого года реализации ФЦП «Жилище» было принято постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2006 № 851 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы». В этом постановлении были уточнены функции Государственного заказчика – координатора Программы (Минрегион России) и Государственного заказчика Программы (Рострой России).

Важным нововведением этого постановления стало положение о том, что в конкурсном отборе для участия в программе «Жилище» могут участвовать помимо субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, также и юридические лица. Этим юридическим лицам, реализующим инвестиционные проекты, могут предоставляться различные сочетания мер поддержки на региональном, местном и федеральном уровнях. Например, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления могут предоставлять гарантии и возмещать часть затрат на уплату процентов как по одним и тем же, так и по разным кредитам. При этом субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления, на территории которых будут реализовываться инвестиционные проекты, должны предоставить письменное обязательство выделить средства на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой и предоставить государственные гарантии субъекта Российской Федерации (муниципальные гарантии) по займам на эти цели с обязательствами по вводу жилья с использованием указанных мер поддержки.

В целях развития механизмов частно-государственного партнерства в сфере комплекс-

ного освоения территорий для жилищного строительства, в том числе малозэтажного, в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и консолидации для этих целей организационных и финансовых ресурсов во исполнение поручения Правительства Российской Федерации № ДМ-П45-4839 от 12.10.2006 г. разработан проект постановления «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства».

В проекте постановления определены следующие формы государственной поддержки экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства, прошедших отбор в соответствии с положением (далее – Проекты), которые оказываются за счет средств федерального бюджета Российской Федерации, в пределах денежных средств, предусмотренных на реализацию мероприятий федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы, а также иных средств, предусмотренных в федеральном бюджете:

- государственные гарантии Российской Федерации по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства;

- субсидии бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой в российских кредитных организациях, а также в организациях – региональных операторах АИЖК. При этом, субсидии предоставляются на возмещение процентной ставки, не превышающей более чем на три пункта размер ставки рефинансирования, установленной Банком России на день заключения соглашения;

- субсидии на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой жилищной застройки, за исключением внутриквартальных и внутривдворовых проездов.

В рамках реализации инвестиционных Проектов, финансирование строительства следующих объектов инфраструктуры осуществляется также за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации или местных бюджетов в соответствии с компетенцией и полномочиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации:

- объекты социального назначения, в том числе общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений, поликлиник, станций скорой медицинской помощи, пожарных депо, отделений милиции;

- объектов электро-, тепло-, газо и водоснабжения (линии электропередачи напряжением 110 кВ и выше, понизительные подстанции, газопроводы высокого давления, водозаборные узлы, магистральные водоводы, станции очистки воды, очистные сооружения канализации); транспортной инфраструктуры (мосты транспортные развязки и иные транспорт-

ные инженерные сооружения, магистральные дороги скоростного и регулируемого движения, магистральные улицы общегородского и районного значения); иной инфраструктуры, необходимой для реализации Проектов;

- объектов систем инженерно-технического обеспечения и улично-дорожной сети в границах застраиваемой территории.

Осуществление финансирования указанных объектов инфраструктуры возможно также за счет средств заинтересованных юридических лиц с последующим выкупом муниципальными образованиями или субъектами Российской Федерации завершенных строительством объектов (в том числе с длительной рассрочкой).

При этом, заинтересованное юридическое лицо, осуществившее продажу указанных объектов с рассрочкой имеет возможность уступки соответствующих денежных требований в рамках Концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России. Осуществление выкупа указанных объектов инфраструктуры производится на основании соглашения, заключаемого с органами местного самоуправления и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации соответственно. При этом, в указанном соглашении отражается обязательное согласование стоимости объектов инфраструктуры и максимальной продажной стоимости жилья населению, построенного в рамках реализации Проекта.

Проектом постановления также рекомендовано РАО «Единые энергетические системы», ОАО «Газпром», ОАО «Российские железные дороги», а также сетевым организациям, осуществляющим энергоснабжение на территории соответствующих муниципальных образований, после утверждения комплекса мероприятий, направленных на реализацию Проектов обеспечить корректировку своих инвестиционных программ, направленных на развитие систем энергосбережения и скоростного железнодорожного сообщения (дополнительные безостановочные «экспрессы» до ближайших к районам массовой застройки станций) в соответствии с потребностями Проектов. В Проекте также должно быть отражено, что данные монополии не вправе отказывать потребителям в подключении.

По каждому Проекту распоряжением Правительства Российской Федерации утверждается комплекс мероприятий по его реализации, предусматривающий в том числе: цели, задачи, этапы и сроки реализации, структуру управления Проектом, конкретные функции и ответственность каждого участника Проекта, состав работ, объектов, график строительства, источники и формы финансирования, а также механизмы реализации построенных объектов с определением их будущих правообладателей.

Проектом постановления предусмотрено утверждение «Положения о порядке отбора экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства». Инвестиционные проекты реализуются в целях экспериментальной отработки технологических, правовых и



финансовых механизмов частно-государственного партнерства в рамках реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и должны соответствовать следующим критериям:

- инвестиционный проект предусматривает комплексное освоение территории с объемами жилищного строительства не менее 1 млн кв. м, а также строительство коммунальной, дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры;

- реализация проекта предусматривает решение вопроса занятости граждан, проживающих во вновь создаваемых районах массовой жилищной застройки, путем достижения соглашений о размещении предприятий российских и западных компаний вблизи этих районов или решение проблемы обеспечения жильем значительного количества специалистов и сотрудников, привлекаемых крупными компаниями на постоянную работу из других регионов;

- стоимость жилья (под чистовую отделку) должна быть зафиксирована на начальном этапе реализации проекта на уровне, не превышающем 25000 руб. за квадратный метр и корректироваться не более чем на 15% в год;

- район предполагаемой жилищной застройки расположен в 50 километровой пригородной зоне вокруг 10 крупнейших городов России (Новосибирск, Нижний Новгород, Екатеринбург, Самара, Омск, Казань, Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Волгоград) и 100 километровой пригородной зоне вокруг Москвы и Санкт-Петербурга. Для остальных населенных пунктов показатель географической удаленности не должен превышать 20 км;

- ввод в эксплуатацию объектов жилищного строительства, обеспеченного необходимой коммунальной и социальной инфраструктурой, в первые три года реализации инвестиционного проекта – не менее 30% ввода жилья в целом по проекту;

- срок осуществления инвестиционного проекта – не более 10 лет;

- земельные участки для комплексного освоения должны быть консолидированы, принадлежать застройщику на праве собственности или ином законном основании, а также быть свободными от прав третьих лиц;

- наличие предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности документов территориального планирования и правил землепользования и застройки применительно к территории, предназначенной для комплексного освоения в рамках инвестици-



онного проекта. При отсутствии правил землепользования и застройки необходимо обязательство соответствующего органа местного самоуправления утвердить их не позднее 1 января 2008 г.

Заявка на участие в отборе инвестиционных проектов представляется организатору отбора – Рострою России заинтересованным юридическим лицом по согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации совместно с исполнительно-распорядительным органом муниципального образования (далее – заявитель). Форма заявки и перечень документов к ней прилагаемый утверждается Министерством регионального развития Российской Федерации.

В течение 30 дней со дня получения заявки Конкурсная комиссия, положение о деятельности которой и персональный состав утверждаются Министерством регионального развития Российской Федерации, проводит ее проверку на соответствие инвестиционного проекта установленным критериям и принимает решение:

- об отборе инвестиционного проекта;
- о несоответствии инвестиционного проекта установленным критериям;
- об отказе в рассмотрении заявки.

Основаниями для отказа в рассмотрении заявки является оформление заявки с нарушением правил оформления; установление факта представления недостоверной и заведомо ложной информации или несоответствие заявки требованиям, предусмотренных Положением. Принятое решение оформляется соответствующим протоколом Комиссии и размещается в сети интернет на сайте Министерства регионального развития Российской Федерации.

Поскольку финансирование государственной поддержки оказывается за счет средств федерального бюджета Российской Федерации, в пределах денежных средств, предусмотренных на реализацию мероприятий федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы, а также иных средств, предусмотренных в федеральном бюджете, то принятие данного проекта постановлением не потребует дополнительных расходов федерального бюджета в 2007 г. Однако, при эффективной реализации мер государственной поддержки, предусматриваемых проектом возможно дополнительное финансирование, начиная с 2008 года.

В настоящее время на участие в экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий претендуют:

проект «Большое Домодедово» в Московской области, проект «Академический» в Екатеринбурге, проект подмосковного города «Рублево-Архангельское», проект «Новый город» в Чувашии, проекты «Славянка» и «Новая Ижора» в Ленинградской области, проект «Старый аэропорт» в Брянске, а также проект «Лесная поляна» в Кемеровской области. В каждом из этих проектов доля малоэтажной застройки составляет до 40% от общего жилого фонда.

После принятия проекта постановления Правительства Российской Федерации требуется внесение изменений в федеральную целевую программу «Жилище» на 2002–2010 годы и Правила предоставления из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 17 апреля 2006 г. № 221.

В целях обеспечения автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной застройки подготовлено постановление Правительства РФ «Об утверждении Порядка распределения субсидий, предоставляемых в 2007 году из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки». Важнейшей задачей депутатов партии «Единая Россия» будет внесение поправок в бюджет в части увеличения в 2 раза (с 3,5 млрд рублей до 7 млрд рублей) выделяемых средств на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой застройки.

Важное значение имеет разработанная Министерством регионального развития Концепция, предусматривающая комплекс мер по развитию промышленности строительных материалов в 2007–2010 годах. Разработка этого документа предусмотрена Протоколом заседания межведомственной рабочей группы по приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» при Совете при Президенте РФ от 01.11.2006 г. Проектом предусматривается:

- субсидирование процентных ставок по кредитам, привлекаемым на развитие промышленности строительных материалов (в том числе, на строительство новых предприятий) с возможностью предоставления земельных участков в качестве залога;
- освобождение от налогообложения или льготное налогообложение прибыли предприятий промышленности строительных материалов на сумму, инвестируемую в развитие производства;
- освобождение от уплаты земельного налога, налога с имущества на период строительства и реконструкции предприятий;
- освобождение на 5 лет от таможенных пошлин на ввозимое и предназначенное для целей строительства технологическое оборудование, сырьевые компоненты и запасные час-

ти в случае отсутствия аналогов на территории Российской Федерации.

Таким образом, в рамках реализации мероприятий по нормативно – правовому обеспечению развития малоэтажного строительства необходимо принять постановления Правительства РФ «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства», «Положение о порядке отбора экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства», а также внести изменения в федеральную целевую программу «Жилище» на 2002–2010 годы и Правила предоставления из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на обеспечение земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой», а также на строительство дорог и увеличение господдержки для целей рефинансирования ипотечного жилищного кредитования.

Одним из важнейших мероприятий по обеспечению развития малоэтажного жилищного строительства является использование земельной ипотеки и долгового финансирования.

Для реализации проектов малоэтажного строительства и построения производственной базы по изготовлению малоэтажных домов в рамках программы производится отбор регионов. Предпочтение отдается регионам:

– прошедшим конкурсный отбор, организованный Минрегионом и Ростроем России по получению государственных гарантий на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой для жилищного строительства (Республики Татарстан и Тыва, Ставропольский край, Брянская, Воронежская, Калужская, Липецкая, Нижегородская, Новгородская, Омская, Оренбургская, Самарская, Саратовская, Рязанская, Читинская области и Ямало-Ненецкий автономный округ);

– вошедшим в перечень 16 регионов, в которых планируется реализовать пилотные проекты по строительству малоэтажного жилья на уже существующей производственной базе (Республика Татарстан, Краснодарский, Хабаровский, Пермский края, Ивановская, Калининградская, Кемеровская, Московская, Новосибирская, Омская, Ростовская, Свердловская, Тверская, Тюменская, Ярославская и Сахалинская области), в том числе вошедших в число трех экспериментальных зон для развития малоэтажного строительства (Ленинградская, Калужская и Костромская области), проект курирует межведомственная рабочая группа по приоритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» при Совете при Президенте РФ;

– расположенным в 50 километровой пригородной зоне вокруг 10 крупнейших городов России (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Нижний Новгород, Екатеринбург, Самара, Омск, Казань, Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Волгоград) и 100 километровой пригородной зоне вокруг Москвы и Санкт-Петербурга;

– имеющим на своих территориях, экспериментальные инвестиционные проекты комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства (проект «Большое Домодедово» в Московской области, проект «Академический» в Екатеринбурге, проект подмосковного города «Рублево-Архангельское», проект «Новый город» в Чувашии, проекты «Славянка» и «Новая Ижора» в Ленинградской области, проект «Старый аэропорт» в Брянске, а также проект «Лесная поляна» в Кемеровской области);

– региональные органы власти которых активно поддерживают партийную программу «Свой дом» и создают условия для ее успешной реализации.

После проведения отбора будет заключено соглашение с региональными органами власти и другими заинтересованными участниками по развитию государственно-частного партнерства.

Объемы и источники финансирования

Привлечение инвестиционных ресурсов для реализации программы будет осуществляться по двум направлениям.

По первому направлению в целях строительства новых и модернизации действующих предприятий малозэтажного домостроения будет оказано содействие в привлечении денежных средств и гарантий от Инвестиционного фонда Российской Федерации, ОАО «Российская венчурная компания», Государственной корпорации развития, лизинговых компании, крупнейших банков, отечественных и зарубежных инвестиционных компаний. Это позволит до 2010 года построить или переоборудовать около 150 предприятий, в том числе:

- 10 заводов по производству ориентированно-стружечной плиты (OSB) объем инвестиций – 26 600 млн рублей;
- 100 заводов по производству панельно-каркасных и панельных деревянных домов, объем инвестиций 21 300 млн рублей;
- 20 заводов по производству газобетона, объем инвестиций – 1 500 млн рублей;
- 7 заводов по производству несъемной опалубки и утеплителей из пенополистирола объем инвестиций – 1 500 млн рублей;
- 10 заводов по производству термоструктурных пенополистирольных панелей стоимостью – 1 643 млн рублей;
- 3 завода по производству древесноволокнистых плит, объем инвестиций – 8 625 млн рублей.

Таким образом, для достижения в 2010 году объемов малозэтажного домостроения до уровня 40 млн кв. м необходимо обеспечить привлечение инвестиций в размере 60 млрд рублей. Для строительства заводов по производству ориентированно-стружечной плиты (OSB) можно использовать Инвестиционный фонд Российской Федерации. Это обусловлено значительной стоимостью капитальных вложений, длительными сроками строительства (2–3 года) и окупаемости инвестиций (более 6–7 лет). Финансирование через ОАО «Российская венчурная компания», Государственную корпорацию развития, инвестиционные банки и лизинговые компании

целесообразно использовать для строительства заводов по производству панельно-каркасных и панельных деревянных домов, заводов по производству газобетона, по производству древесноволокнистых плит, по производству несъемной опалубки и утеплителей из пенополистирола, а также заводов по производству термоструктурных пенополистирольных панелей.

По второму направлению в целях развития малозэтажного жилищного строительства основными источниками инвестиций будут являться: средства инвестиционно-строительных компаний, банковские кредиты, средства агентства по ипотечному жилищному кредитованию привлекаемые под ипотеку земель, средства региональных фондов жилищного строительства, ипотечных корпораций и ипотечных агентств, средства населения.

В целях привлечения зарубежных финансовых ресурсов в российские проекты массовой индивидуальной жилищной застройки в рамках Программы предусматривается организация специальных стендов, демонстрирующих инвестиционный потенциал «малозэтажных» проектов из различных регионов РФ, в рамках крупных международных выставок по недвижимости: MIPIM (Канны), ExpoReal (Мюнхен).

Бюджетные средства для развития малозэтажного жилищного строительства будут привлекаться в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» и ее подпрограмм: «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства», «Обеспечение жильем молодых семей» и «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан» в объеме до 40% от выделенных на подпрограммы средств. В аналогичной пропорции планируется использовать средства региональных и местных бюджетов, выделяемых на жилищные программы. Кроме того, для стимулирования малозэтажного строительства в 2007 году планируется использовать 3,5 млрд руб. субсидий на развитие улично-дорожной сети.

В целях обеспечения опережающего роста малозэтажного жилищного строительства и увеличения объемов его ввода с 40 до 50% от общего объема ввода жилья в 2010 году, партией «Единая Россия» при рассмотрении проекта Федерального бюджета на 2008–2010 годы, планируется увеличить на 40% объем средств выделяемых по подпрограмме «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства».

Конкретные объемы средств федерального бюджета, направляемых на предоставление субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам и объемы государственных гарантий Российской Федерации представлены в ФЦП «Жилище».

При обосновании размера расходов на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам учитывались следующие прогнозные показатели рыночной процентной ставки по этим кредитам: в 2007 году – 12%, в 2008 году – 11% и в 2009 году – 10%.



В отличие от существующей редакции подпрограммы в предложениях по увеличению ее финансирования при распределении средств государственной поддержки по годам учитывалась необходимость оказания максимально возможной поддержки в целях развития малозэтажного строительства до тех пор, пока не получат развитие механизмы привлечения средств частных инвесторов и кредиторов для обеспечения земельных участков под жилищное строительство коммунальной инфраструктурой. Поэтому запланировано оказание федеральной поддержки и на 2010 год.

Эффективность и ожидаемые результаты реализации

В ходе реализации программы будет обеспечена законодательная поддержка развитию малозэтажного строительства путем принятия законопроектов «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу развития малозэтажной жилищной застройки территорий» и «О федеральном бюджете на 2008–2010 годы».

Будут приняты постановления Правительства РФ «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства», а также о внесении изменения в федеральную целевую программу «Жилище» на 2002–2010 годы.

Практически отработаны механизмы по повышению доступности малозэтажного жилья за счет использования механизмов земельной ипотеки и долгового финансирования, а также проведения мероприятий по реализации Концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.

Организованы механизмы взаимодействия партии «Единая Россия», органов исполнительной власти, инвестиционно-производственных, строительных и ипотечных компаний в целях развития малозэтажного строительства.

Проведены мероприятия по увеличению объемов и снижению себестоимости малозэтажного жилищного строительства на основе внедрения новых технологий и материалов.

Отработаны механизмы привлечения инвестиционных ресурсов в строительство и модернизацию предприятий малозэтажного домостроения через Инвестиционный фонд Российской Федерации, ОАО «Российская

венчурная компания», Государственную корпорацию развития, лизинговые компании и крупнейшие банки. Успешная реализация программы позволит увеличить долю к 2010 году долю малоэтажного домостроения в общем вводе жилья с 40 до 50%, при этом объем деревянного домостроения может вырасти в три раза:

- в 2007 году – 8 млн кв. м;
- в 2008 году – 13 млн кв. м;
- в 2009 году – 18 млн кв. м;

в 2010 году – 24 млн кв. м.

Так же в три раза, с 1 млн кв. м в 2007 г. до 3 млн кв. м в 2010 г., планируется увеличить строительство энергоэффективных домов из пенополистирольных панелей и несъемной опалубки.

Создание рыночных механизмов финансирования инвестиционных проектов по обеспечению земельных участков коммунальной инфраструктурой и индустриализация малоэтажного строительства позволит снизить

стоимость жилищного строительства и обеспечить его доступность для социальных категорий населения.

По материалам Программы реализации государственной политики в области малоэтажного жилищного строительства «Свой дом» в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» на 2007–2010 годы, разработанным рабочей группой партии «Единая Россия», 2007 г.

АВТОРЫ ПРОЕКТА ПРОГРАММЫ «СВОЙ ДОМ»:

- депутат Государственной Думы А.Б. Коган;
- заместитель Председателя экспертного совета Комиссии Совета Федерации по законодательному обеспечению развития рынка доступного жилья В.С. Казейкин.



Александр Борисович Коган – депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации IV созыва. Член комитета Государственной Думы по бюджету и налогам, руководитель рабочей группы Генерального совета всероссийской политической партии «Единая Россия» по разработке и реализации государственной политики в области малоэтажного жилищного строительства «Свой дом», академик МАИИ.

Коган Александр Борисович родился 26 февраля 1969 года в г. Орске Оренбургской области. После окончания школы, в 1987–1989 г. проходил службу в армии. В 1994 году окончил Оренбургский политехнический институт, факультет «Промышленная электроника» по специальности инженер-электронщик. В 1992 г. стал одним из основателей компании «КомИнКом», генеральным директором и председателем правления которой он являлся с 1994 по 2003 год. В 1996 году по результатам социальной работы Оренбургским Городским Советом ему присвоено звание «Человек года города Оренбурга». В 1997 году Министерством народного образования России за успешную деятельность в социальной сфере присвоено звание «Отличник образования России». В 1998 году избран депутатом Законодательного Собрания Оренбургской области II созыва. В 2000 году избран депутатом Оренбургского Городского Совета. В 2002 году избран депутатом Законодательного Собрания Оренбургской области III созыва. В этом же году за активную благотворительную деятельность ему присвоено звание «Почетный меценат города Оренбурга». 7 декабря 2003 года избран депутатом Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации IV созыва от одномандатного избирательного округа №132. Член фракции и член экспертно-консультативного совета фракции «Единая Россия». Делегирован от комитета Госдумы в трехстороннюю комиссию по совершенствованию межбюджетных отношений в РФ. Является членом Центральной контрольно-ревизионной комиссии Всероссийской политической партии «Единая Россия». Назначен координатором партии в Приволжском федеральном округе по взаимодействию с бизнес-сообществом. Член комиссии генерального совета партии «Единая Россия» по вопросам формирования рынка доступного жилья. Назначен руководителем проекта партии «Единая Россия» «Свой дом» по разработке программы развития индивидуального жилищного строительства. Решением диссертационного совета ОГУ от 5 марта 2005 года присвоена ученая степень кандидата экономических наук. В 2006 году награжден знаком отличия «Парламент России». В 2006 году избран президентом Международного ипотечного клуба. С 2004 года по настоящее время проходит обучение в Российской академии государственной службы при президенте РФ по специальности государственное и муниципальное управление, специализация – «Управление развитием региона».



Валерий Семенович Казейкин – первый Вице президент Международной Ассоциации Фондов Жилищного Строительства и Ипотечного Кредитования, академик МАИИ.

Заместитель руководителя рабочей группы Генерального совета всероссийской политической партии «Единая Россия» по разработке и реализации государственной политики в области малоэтажного жилищного строительства «Свой дом».

Родился 18 ноября 1956 года. Сразу после школы поступил в Военную Академию, которую с отличием закончил в 1980 г. Работал в НИИ, занимался проблемами авиации и космонавтики. Имеет ученую степень кандидата наук. Лауреат премии имени Ленинского комсомола. Полковник запаса. Член нескольких Международных академий, в том числе первый Вице-президент Международной академии ипотеки и недвижимости. Занимал пост ответственного секретаря Комиссии по реализации программы Государственной Думы и Конгресса США по жилищному строительству в России, созданной в Думе второго созыва, являлся заместителем Председателя экспертного совета при Комиссии по развитию ипотечного кредитования в Государственной Думе третьего созыва. Член Комиссии Генерального совета всероссийской политической партии «Единая Россия» по вопросам формирования рынка доступного жилья созданной в Государственной Думе четвертого созыва. Заместитель Председателя экспертного совета Комиссии Совета Федерации по законодательному обеспечению рынка доступного жилья. Заместитель руководителя рабочей группы Генерального совета всероссийской политической партии «Единая Россия» по разработке и реализации государственной политики в области малоэтажного жилищного строительства «Свой дом». Член общественного совета по рынку доступного жилья при Министре регионального развития РФ.

Занимает посты члена совета директоров и советника в нескольких крупных компаниях занимающихся привлечением инвестиций и жилищным строительством. В числе профессиональных интересов объединение международных, отраслевых и региональных структур, занимающихся жилищным строительством и ипотекой. Автор более 100 книг и статей по развитию рынка недвижимости и системы ипотечного кредитования.