



СФ

С О В Е Т
Ф Е Д Е Р А Ц И И

Федерального Собрания
Российской Федерации

*Совет по вопросам жилищного
строительства и содействия развитию
жилищно-коммунального комплекса
при Совете Федерации Федерального
Собрания Российской Федерации*

МАТЕРИАЛЫ

к заседанию

"Актуальные вопросы реализации
мероприятий по развитию жилищного
строительства на сельских территориях"

Москва • 2024 год

АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

Тел. 692-69-74

**К вопросу о развитии
жилищного строительства
на сельских территориях**

Реализация государственной политики в области устойчивого развития сельских территорий осуществляется в соответствии со Стратегией устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2015 года № 151-р (далее – Стратегия устойчивого развития сельских территорий). Стратегия устойчивого развития сельских территорий направлена на создание условий для обеспечения стабильного повышения качества и уровня жизни сельского населения на основе преимуществ сельского образа жизни, сохранения социального и экономического потенциала сельских территорий и историко-культурных основ идентичности народов страны, а также для поддержания социального контроля и освоенности сельских территорий.

Согласно Стратегии устойчивого развития сельских территорий целями государственной политики в области обеспечения устойчивого развития сельских территорий на период до 2030 года являются:

создание благоприятных социально-экономических условий для выполнения сельскими территориями их общенациональных функций и решение задач территориального развития;

обеспечение стабилизации численности сельского населения и создание условий для его роста за счет снижения смертности, увеличение ожидаемой продолжительности жизни, уменьшение миграционного оттока населения;

обеспечение занятости, повышение уровня и качества жизни сельского населения с учетом современных требований и стандартов;

повышение эффективности сельского хозяйства и вклада сельских территорий в социально-экономическое развитие страны.

Для достижения вышеуказанных целей определены следующие задачи:

создание комплекса условий и предпосылок для улучшения демографической ситуации в сельской местности;

оптимизация территориального размещения сельского хозяйства и связанных с ним отраслей;

диверсификация сельской экономики;

развитие малого предпринимательства и кооперации в сельской местности;

совершенствование социальной инфраструктуры, повышение доступности социальных услуг;

совершенствование жилищной и инженерно-коммунальной инфраструктуры;

развитие дорожно-транспортной инфраструктуры сельских территорий;

расширение доступа сельского населения к услугам современных средств связи;

улучшение доступа сельских жителей к ресурсам развития;

создание условий для гармоничного этнокультурного развития, сохранение и приумножение культурного потенциала сельских территорий, комплексное обеспечение культурно-досуговых потребностей сельского населения;

создание условий для успешной социализации и самореализации сельской молодежи;

совершенствование кадрового, научного и методического обеспечения развития сельских территорий;

совершенствование местного самоуправления и развитие институтов гражданского общества;

создание условий для устойчивого развития традиционных агроландшафтов, обеспечение рационального природопользования;

обеспечение доступа сельского населения к ветеринарным услугам.

В Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года (утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 года № 207-р, далее – Стратегия пространственного развития) отмечены такие ключевые проблемы пространственного развития Российской Федерации в области развития сельских территорий, как:

существенные внутрирегиональные различия по уровню социально-экономического развития, в том числе отставание уровня жизни значительной части населения сельских территорий от уровня жизни жителей городов;

низкий уровень предпринимательской активности в большинстве малых и средних городов, на сельских территориях за пределами крупных городских агломераций и крупнейших городских агломераций;

низкая транспортная доступность сельских территорий.

В целях обеспечения устойчивого и сбалансированного пространственного развития Российской Федерации Стратегией пространственного развития предусмотрено сокращение уровня межрегиональной дифференциации в социально-экономическом развитии субъектов Российской Федерации, снижение внутрирегиональных социально-экономических различий за счет повышения устойчивости системы расселения путем социально-экономического развития городов и сельских территорий, улучшение транспортной доступности сельских территорий. Для решения поставленных задач обозначены следующие направления:

повышение устойчивости системы расселения за счет социально-экономического развития опорных населенных пунктов, сельских территорий, учитывая плотность населения, различный характер освоения и использования таких территорий, природные условия, удаленность от крупных городов;

содействие развитию малых и средних городов и крупных сельских населенных пунктов, опорных населенных пунктов, как межмуниципальных

обслуживающих центров для сельских территорий, обеспечивающих население и предпринимателей различными видами услуг;

повышение транспортной доступности сельских территорий до ближайших межмуниципальных обслуживающих центров за счет развития и приведения в нормативное состояние сети региональных и местных дорог, стимулирования развития общественного транспорта;

повышение конкурентоспособности экономики сельских территорий, являющихся в том числе перспективными агропромышленными центрами, путем продвижения уникальных локальных брендов, содействия развитию потребительской, кредитной и иных форм кооперации, фермерства, повышения доступности для малых и средних товаропроизводителей рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, поддержки развития специализированной инфраструктуры хранения сельскохозяйственной продукции, внедрения технологий и оборудования для глубокой переработки сельскохозяйственного сырья, содействия развитию объектов мелиорации, вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых угодий и пашен на сельских территориях, пригодных для ведения эффективного сельского хозяйства;

содействие развитию туристской и обеспечивающей инфраструктуры на сельских территориях, продвижение туристских ресурсов на внутреннем и международном туристских рынках.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 года № 696 (в редакции от 22 декабря 2023 года) утверждена государственная программа Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий" (далее - Государственная программа). Приоритетами Государственной программы являются создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения, создание и развитие инфраструктуры на сельских территориях, развитие рынка труда (кадрового потенциала) на сельских территориях. Участие субъектов Российской Федерации в Государственной программе носит заявительный характер. В основу Государственной программы заложен проектный принцип ее

реализации: субъектам Российской Федерации рекомендуется разработать государственные комплексные программы развития сельских территорий, включающие аналитическую часть, отражающую сведения о мероприятиях и результатах, направленных на развитие сельских территорий во всех отраслевых государственных программах субъектов Российской Федерации. Реализацию государственных комплексных программ развития сельских территорий субъектов Российской Федерации рекомендуется осуществлять на проектной основе (по аналогии с системой управления Государственной программой). Дальнейшее социальное развитие сельских территорий должно базироваться на экономическом росте, увеличении объема производства сельскохозяйственной продукции, повышении эффективности сельского хозяйства, рациональном использовании земель.

Государственной программой установлены три цели, достижение которых планируется к 2031 году:

доля сельского населения в общей численности населения Российской Федерации должна составить 25 процентов;

соотношение среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского домохозяйств должно возрасти до 70 процентов;

доля общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах должна достичь 54 процента.

Государственная программа реализуется также в целях обеспечения комплексного подхода к достижению национальных целей, обозначенных в Указе Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года": охранение населения, здоровье и благополучие людей, возможности для самореализации и развития талантов, комфортная и безопасная среда для жизни, достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство, цифровая трансформация. Так, основными инструментами Государственной программы, направленными на достижение национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", являются выдача жилищных (ипотечных)

кредитов (займов) по льготным ставкам для строительства или приобретения жилья на сельских территориях, выдача потребительских кредитов на повышение уровня благоустройства домовладений, а также предоставление субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации:

на реализацию мероприятий по улучшению жилищных условий граждан (социальные выплаты на строительство (приобретение) жилых помещений (жилых домов));

на строительство жилых помещений для передачи их гражданам по договору найма;

на обустройство инженерной инфраструктурой и объектами по благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, под компактную жилищную застройку;

на создание инженерной инфраструктуры (в рамках проектов комплексного развития сельских территорий);

на реализацию мероприятий по благоустройству сельских территорий;

на развитие транспортной инфраструктуры на сельских территориях.

Создание социальной, жилищно-коммунальной и транспортной инфраструктуры на сельских территориях для достижения национальной цели "Достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство" в рамках Государственной программы выступает вспомогательным фактором увеличения численности занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей и самозанятых, темпов устойчивого роста доходов населения как в отраслях агропромышленного комплекса, так и в других отраслях экономики.

Основным инструментом Государственной программы, влияющим на достижение национальной цели "Цифровая трансформация", является предоставление субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие телекоммуникаций, приобретение и монтаж оборудования, строительство линий передачи данных, обеспечивающих

возможность подключения к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (в рамках проектов комплексного развития сельских территорий).

Государственной программой разработаны правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений (приложение № 3 к Государственной программе), Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий по благоустройству сельских территорий (приложение №7 к Государственной программе), Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие транспортной инфраструктуры на сельских территориях (приложение № 9 к Государственной программе), Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на обеспечение комплексного развития сельских территории (приложение № 11 к Государственной программе).

Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений (приложение № 3 к Государственной программе) устанавливают цели, порядок и условия предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при реализации мероприятий по развитию жилищного строительства на сельских территориях и повышению уровня благоустройства домовладений (далее также - субсидии). В указанных целях даются определения таких понятий, как "компактная жилищная застройка", "опорный населенный пункт", "потенциальный застройщик", "сельские территории". Согласно вышеуказанным правилам субсидии предоставляются в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации,

возникающих при реализации мероприятий государственных программ субъектов Российской Федерации (подпрограмм государственных программ субъектов Российской Федерации), направленных на комплексное развитие сельских территорий, в том числе с предоставлением соответствующих субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации. Субсидии предоставляются в целях реализации:

мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях, предусматривающих предоставление социальных выплат на строительство (приобретение) жилья гражданам, проживающим на сельских территориях;

мероприятий по строительству (приобретению) жилья, предоставляемого гражданам по договору найма жилого помещения, с предоставлением соответствующих субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в частности, при участии в строительстве жилых домов (квартир) на сельских территориях, территориях опорных населенных пунктов на основании договора инвестирования или договора участия в долевом строительстве, при участии в строительстве малоэтажных жилых комплексов на сельских территориях, территориях опорных населенных пунктов, при приобретении домов блокированной застройки или объектов индивидуального жилищного строительства на сельских территориях, при приобретении жилых помещений в многоквартирных домах высотой не более пяти этажей, расположенных на территориях опорных населенных пунктов);

мероприятий по реализации проектов по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, территориях опорных населенных пунктов, под компактную жилищную застройку, разработанных в соответствии с

документами территориального планирования, в том числе с предоставлением соответствующих субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках которых осуществляются строительство объектов инженерной инфраструктуры, организация уличного освещения, строительство улично-дорожной сети, мероприятия по благоустройству территории (в том числе озеленение).

Субсидии предоставляется при соблюдении следующих условий:

наличие правовых актов субъекта Российской Федерации, утверждающих перечень мероприятий (результатов), при реализации которых возникают расходные обязательства субъекта Российской Федерации, в целях софинансирования которых предоставляется субсидия, в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации;

наличие в бюджете субъекта Российской Федерации бюджетных ассигнований на исполнение расходного обязательства субъекта Российской Федерации, софинансирование которого осуществляется из федерального бюджета, в объеме, необходимом для его исполнения;

заключение соглашения между Министерством сельского хозяйства Российской Федерации и высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации о предоставлении субсидии в соответствии с пунктом 10 Правил формирования, предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2014 года № 999 "О формировании, предоставлении и распределении субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации".

Субсидии предоставляются в пределах лимитов бюджетных обязательств, доведенных в установленном порядке до Министерства сельского хозяйства Российской Федерации как получателя средств федерального бюджета на предоставление субсидии.

Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на обеспечение комплексного развития сельских территории (приложение № 11 к Государственной программе) устанавливают цели, порядок и условия предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих при обеспечении комплексного развития сельских территорий в рамках федерального проекта "Современный облик сельских территорий" и направления (подпрограммы) "Создание и развитие инфраструктуры на сельских территориях", предусматривающего реализацию проектов комплексного развития сельских территорий (агломераций) (далее соответственно – проект, субсидии). В указанных целях предусмотрено определение таких понятий, как "сельские территории", "сельские агломерации", "опорный населенный пункт", "отбор проектов", "проекты, отобранные для субсидирования", "проекты, условно отобранные для субсидирования", "стоимость проекта". Согласно вышеуказанным правилам органы исполнительной власти формируют реестры сельских территорий (агломераций) с указанием для каждого населенного пункта кода Общероссийского классификатора территорий муниципальных образований ("ОК 033-2013. Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований", утвержден приказом Росстандарта от 14 июня 2013 года № 159-ст с учетом изменений 1/2013 - 685/2024) по форме, рекомендуемый образец которой размещается на официальном сайте Министерства сельского хозяйства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - реестр субъекта Российской Федерации), и не позднее 1 июня 2022 года представляют их в Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. Министерство сельского хозяйства Российской Федерации обеспечивает формирование единого реестра сельских территорий (агломераций) на основании реестров субъектов Российской Федерации и его ежегодное представление не позднее 1 ноября текущего года в

Федеральную службу государственной статистики. Органы исполнительной власти несут ответственность за достоверность и своевременность представления реестров субъектов Российской Федерации. Мероприятия, предусмотренные проектом, должны быть направлены на реализацию следующих направлений:

строительство, реконструкция (модернизация), капитальный ремонт объектов, предназначенных для предоставления соответствующих услуг населению (к таким объектам отнесены, в частности государственные или муниципальные дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, организации дополнительного образования, медицинские организации государственной и муниципальной систем здравоохранения и их структурные подразделения, организации культурно-досугового типа, физкультурно-спортивные организации, организации социального обслуживания);

строительство, реконструкция (модернизация) объектов, предназначенных для размещения в них организаций народных художественных промыслов, входящих в перечень, утвержденный в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 6 января 1999 года № 7-ФЗ "О народных художественных промыслах";

строительство, реконструкция и капитальный ремонт централизованных и нецентрализованных систем водоснабжения, водоотведения, канализации, очистных сооружений, станций водоподготовки и водозаборных сооружений для функционирования объектов жилого и нежилого фонда (объектов социального назначения);

строительство, приобретение и установка блочно-модульных котельных и перевод многоквартирных домов на индивидуальное отопление (включая техническое присоединение к газовым сетям), строительство, реконструкция и капитальный ремонт тепловых сетей (за исключением котельных);

строительство газораспределительных сетей с распределительными газопроводами низкого давления (для газоснабжения жилых домов,

общественных зданий и коммунально-бытовых предприятий) и среднего давления (для подачи газа в газопровод низкого давления);

строительство, приобретение и монтаж газо-поршневых установок, газгольдеров;

строительство, реконструкция и капитальный ремонт электрических сетей уличного освещения, установка электрооборудования для уличного освещения (при условии обязательного использования энергосберегающих технологий);

строительство и оборудование автономных и возобновляемых источников энергии для энергообеспечения объектов жилого и нежилого фонда (объектов социального назначения);

развитие телекоммуникаций (строительство (прокладка) линий передачи данных, приобретение и монтаж оборудования, обеспечивающего в том числе возможность беспроводного подключения к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет") объектов жилого и нежилого фонда (объектов социального назначения);

строительство объектов (зданий) для размещения в них многофункциональных государственных и муниципальных организаций.

Субсидии предоставляются в целях софинансирования расходных обязательств субъектов Российской Федерации, возникающих в связи с реализацией проектов, отобранных для субсидирования. На проекты, условно отобранные для субсидирования, предоставление субсидий осуществляется в случае выделения в текущем финансовом году из федерального бюджета дополнительных бюджетных ассигнований на предоставление субсидий, при этом очередность проектов определяется в соответствии с результатами ранжирования.

Основные направления Государственной программы, планируемые мероприятия, а также ожидаемые результаты реализации Государственной программы приводятся в паспорте Государственной программы, утвержденном решением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2021 года № ММ-П11-19234 (далее - паспорт Государственной программы).

Так, согласно паспорту Государственной программы в рамках Государственной программы реализуется федеральный проект "Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений" (пункт 1.1 паспорта Государственной программы). Согласно федеральному проекту "Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений" к 2031 году должны быть созданы возможности для улучшения жилищных условий 252,5 тысячам семей, проживающих на сельских территориях (агломерациях). За период реализации федерального проекта "Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений" (2022 - 2030 годы) должно быть построено (приобретено) 1300,3 тысяч квадратных метров жилых помещений (жилых домов) за счет предоставления социальных выплат гражданам, проживающим на сельских территориях или изъявившим желание постоянно проживать на сельских территориях, и нуждающимся в улучшении жилищных условий, а также строительства (приобретения) жилья, предоставленного по договору найма жилого помещения гражданам, работающим на сельских территориях. Также в период с 2022 года по 2030 год должно быть выдано 160 тысяч кредитов по льготной процентной ставке в целях улучшения жилищных условий граждан, проживающих или изъявивших желание постоянно проживать на сельских территориях (агломерациях), и реализовано 511 проектов по обустройству инженерной инфраструктурой и благоустройству площадок, предназначенных для компактной жилищной застройки.

В целях достижения целевых показателей федерального проекта "Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений" постановлением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2019 года № 1567 (в редакции от 15 декабря 2023 года) утверждены Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным)

жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)". Согласно вышеуказанным Правилам льготный ипотечный кредит (заем) предоставляется на следующие цели:

приобретение по договору купли-продажи или по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору) у физического или юридического лица (за исключением инвестиционного фонда), индивидуального предпринимателя готового жилого помещения в многоквартирных домах высотой не более пяти этажей, расположенных на сельских территориях (сельских агломерациях) (далее - жилое помещение);

приобретение по договору купли-продажи у физического или юридического лица (за исключением инвестиционного фонда), индивидуального предпринимателя готового жилого дома (жилого дома с земельным участком), расположенного на сельских территориях (сельских агломерациях);

строительство по договору подряда с подрядной организацией жилого дома, объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, расположенном на сельских территориях (сельских агломерациях), включая завершение ранее начатого строительства жилого дома или приобретение земельного участка на сельских территориях (сельских агломерациях) и строительство на нем жилого дома по договору подряда с подрядной организацией (условиями договора подряда должно быть предусмотрено завершение строительства жилого дома, объекта индивидуального жилищного строительства в срок, не превышающий двадцати четырех месяцев со дня предоставления заемщику льготного ипотечного кредита (займа);

погашение кредитов (займов), предоставленных уполномоченным банком, акционерным обществом заемщикам не ранее 1 января 2020 года;

приобретение у юридического лица или индивидуального предпринимателя индивидуального жилого дома или дома блокированной застройки, расположенных на сельских территориях (сельских агломерациях), по договору купли-продажи, в соответствии с которым юридическое лицо или индивидуальный предприниматель обязуется в срок, не превышающий двадцати четырех месяцев со дня предоставления заемщику льготного ипотечного кредита (займа), передать заемщику в собственность индивидуальный жилой дом или дом блокированной застройки, расположенные на сельских территориях (сельских агломерациях);

приобретение у физического или юридического лица (за исключением инвестиционного фонда), индивидуального предпринимателя по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору) находящегося на этапе строительства индивидуального жилого дома или дома блокированной застройки вместе с земельным участком на сельских территориях (сельских агломерациях);

приобретение у юридического лица (за исключением инвестиционного фонда) или индивидуального предпринимателя по договору купли-продажи индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки на земельном участке, расположенном на сельских территориях (сельских агломерациях), при условии, что индивидуальный жилой дом или дом блокированной застройки были построены не ранее чем за три года до даты заключения кредитного договора (договора займа), или приобретение у физического лица по договору купли-продажи индивидуального жилого дома, дома блокированной застройки на земельном участке, расположенном на сельских территориях (сельских агломерациях), при условии, что указанные объекты строительства были построены не ранее чем за пять лет до даты заключения кредитного договора (договора займа). Проверка соблюдения условия по дате постройки индивидуального жилого дома или дома блокированной застройки осуществляется уполномоченным банком, акционерным обществом

в соответствии с внутренними документами уполномоченного банка, акционерного общества;

приобретение по договору купли-продажи жилого помещения в многоквартирном доме высотой не более пяти этажей в опорном населенном пункте, расположенном на сельских территориях (сельских агломерациях), у юридического лица (за исключением инвестиционного фонда) или индивидуального предпринимателя, являющихся первым и единственным собственником такого жилого помещения и зарегистрировавшего право собственности на указанное жилое помещение после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию;

приобретение жилого помещения в многоквартирном доме высотой не более пяти этажей в опорном населенном пункте, расположенном на сельских территориях (сельских агломерациях), у индивидуального предпринимателя, построившего (создавшего) вышеуказанное жилое помещение в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности по строительству;

приобретение жилого помещения в многоквартирном доме высотой не более пяти этажей в опорном населенном пункте, расположенном на сельских территориях (сельских агломерациях), находящегося на этапе строительства, по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору);

строительство заемщиком своими силами индивидуального жилого дома, в срок, не превышающий двадцати четырех месяцев со дня предоставления заемщику льготного ипотечного кредита (займа), на земельном участке, расположенном на сельских территориях (сельских агломерациях), при условии, что строительство индивидуального жилого дома будет осуществляться с использованием приобретенного за счет средств льготного ипотечного кредита (займа) домокомплекта, изготовленного производителем домокомплектов;

приобретение заемщиком по договору купли-продажи земельного участка, расположенного на сельских территориях (сельских агломерациях), и строительство заемщиком своими силами на нем индивидуального жилого

дома, в срок, не превышающий двадцати четырех месяцев со дня предоставления заемщику льготного ипотечного кредита (займа), при условии, что строительство индивидуального жилого дома будет осуществляться с использованием приобретенного за счет средств льготного ипотечного кредита (займа) домокомплекта, изготовленного производителем домокомплектов.

Информация о субсидии размещается на едином портале бюджетной системы Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в разделе "Бюджет" не позднее 15-го рабочего дня, следующего за днем принятия федерального закона о федеральном бюджете (федерального закона о внесении изменений в федеральный закон о федеральном бюджете).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 ноября 2019 года № 1514 утверждены Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по выданным потребительским кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, проживающим на сельских территориях (сельских агломерациях), на повышение уровня благоустройства домовладений. Льготный потребительский кредит (заем) предоставляется заемщику единовременно на каждую из следующих целей:

приобретение и монтаж оборудования для обеспечения централизованного или автономного электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, а в газифицированных районах для обеспечения газоснабжением жилых домов (помещений), расположенных на сельских территориях (сельских агломерациях), в том числе по договору подряда, заключенному с подрядной организацией;

ремонт жилых домов (помещений), расположенных на сельских территориях (сельских агломерациях), в том числе по договору подряда, заключенному с подрядной организацией.

Информация о субсидии размещается на едином портале бюджетной системы Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в разделе "Бюджет" при формировании проекта федерального

закона о федеральном бюджете (проекта федерального закона о внесении изменений в федеральный закон о федеральном бюджете).

Отбор российских кредитных организаций в качестве уполномоченных банков проводится Министерством сельского хозяйства Российской Федерации путем запроса предложений. Субсидии предоставляются уполномоченным банкам при соответствии кредитного договора (договора займа) следующим условиям:

кредитный договор (договор займа) заключен в рублях не ранее 1 января 2020 года;

льготный потребительский кредит (заем) выдан не ранее 1 января 2020 года;

размер льготного потребительского кредита (займа) составляет: 1) не более пятисот тысяч рублей (включительно) - по кредитам, предоставляемым заемщикам, проживающим на сельских территориях (сельских агломерациях) субъектов Российской Федерации, за исключением Ленинградской области и субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа; 2) не более семисот тысяч рублей (включительно) по кредитам, предоставляемым заемщикам, проживающим на сельских территориях (сельских агломерациях) Ленинградской области и субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа;

по кредитному договору (договору займа) установлена льготная ставка.

Субсидии предоставляются уполномоченным банкам в размере ста процентов ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на каждую дату начисления уполномоченным банком процентов по соответствующему кредитному договору (договору займа).

Федеральным законом от 27 ноября 2023 года № 540-ФЗ "О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов" (далее – Федеральный закон № 540-ФЗ) предусмотрены бюджетные ассигнования на реализацию Государственной программы в 2024 году - 68 516 038,6 тысяч

рублей, в 2025 году -59 642 548,6 тысяч рублей, в 2026 году - 51 101 966,4 тысяч рублей. Также Федеральным законом № 540-ФЗ предусмотрены бюджетные ассигнования на федеральный проект "Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений" в 2024 году – 29 984 551,6 тысяч рублей, в 2025 году – 21 826 410,2 тысяч рублей, в 2026 году – 16 047 429,7 тысяч рублей.

В рамках Государственной программы реализуется Федеральный проект "Благоустройство сельских территорий" (пункт 3.2 паспорта Государственной программы). Согласно вышеуказанному федеральному проекту к 2031 году должна быть повышена комфортность среды проживания граждан в 40,4 процентов сельских населенных пунктов от общего числа сельских населенных пунктов. За период реализации федерального проекта "Благоустройство сельских территорий" (2022 - 2030 годы) на сельских территориях должны быть реализованы 34 506 проектов по благоустройству, включающие в себя мероприятия:

по созданию и обустройству зон отдыха, спортивных и детских игровых площадок, площадок для занятия адаптивной физической культурой и адаптивным спортом для лиц с ограниченными возможностями здоровья;

по организации освещения территории, включая архитектурную подсветку зданий, строений, сооружений, в том числе с использованием энергосберегающих технологий;

по организации пешеходных коммуникаций, в том числе тротуаров, аллей, велосипедных дорожек, тропинок;

по созданию и обустройству мест автомобильных и велосипедных парковок;

по ремонтно-восстановительным работам улично-дорожной сети и дворовых проездов;

по оформлению фасадов (внешнего вида) зданий (в частности, административных зданий, объектов социальной сферы, объектов инфраструктуры), находящихся в муниципальной собственности, а также по

установке (обустройству) ограждений, прилегающих к общественным территориям, газонных и тротуарных ограждений;

по обустройству территории в целях обеспечения беспрепятственного передвижения инвалидов;

по организации ливневых стоков;

по обустройству общественных колодцев и водоразборных колонок;

по обустройству площадок накопления твердых коммунальных отходов;

по сохранению и восстановлению природных ландшафтов и историко-культурных памятников.

В рамках Государственной программы реализуется федеральный проект "Современный облик сельских территорий" (пункт 3.3 паспорта Государственной программы), согласно которому к 2031 году должно быть обеспечено качественное улучшение и развитие социальной и инженерной инфраструктуры 44,2 процентов граждан, проживающих на сельских территориях (агломерациях). Предусмотрено, что за период реализации федерального проекта "Современный облик сельских территорий" (2022 - 2030 годы) на сельских территориях (агломерациях) должно быть реализовано 3387 проектов комплексного развития сельских территорий (агломераций), в рамках которых:

введено в эксплуатацию порядка 5,0 тысяч километров распределительных газовых сетей;

обеспечена возможность подключения порядка 2871,3 тысяч квадратных метров жилых домов (квартир) к централизованному газоснабжению;

введено (передано) в эксплуатацию порядка 9,9 тысяч километров централизованных и не централизованных сетей водоснабжения;

обеспечен доступ к качественной питьевой воде для порядка 6046,9 тысяч человек;

улучшены условия образования в общеобразовательных организациях для порядка 510,6 тысяч школьников, проживающих на сельских территориях;

улучшены условия пребывания в дошкольных образовательных организациях для порядка 117,9 тысяч воспитанников, проживающих на сельских территориях;

улучшены условия получения первичной медико-санитарной помощи для порядка 2955,1 тысяч человек, проживающих на сельских территориях;

улучшены условия получения культурно-досуговых услуг для порядка 4883,6 тыс. человек, проживающих на сельских территориях;

улучшены условия для занятий физической культурой и спортом порядка 10376,4 тысяч человек, проживающих на сельских территориях.

Стратегией национальной безопасности Российской Федерации (утверждена Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2021 года № 400) и Стратегией пространственного развития установлены ключевые положения, предусматривающие обеспечение социально-экономического развития малых и средних городов, а также сельских территорий, создание комфортной среды для проживания граждан во всех населенных пунктах страны, развитие эффективной транспортной инфраструктуры и транспортной связанности страны. Во исполнение вышеуказанных стратегических документов в утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 октября 2021 года № 2816-р перечень инициатив социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года включена инициатива социально-экономического развития "Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения", согласно которой ключевым стратегическим приоритетом развития сельских территорий станет опережающее развитие опорных населенных пунктов, на базе которых обеспечивается ускоренное развитие инфраструктуры, обеспечивающей реализацию гарантий в сфере образования, доступность медицинской помощи, услуг в сфере культуры и реализацию иных потребностей населения территории одного или нескольких муниципальных образований.

Аппарата Совета Федерации

Исполнители:

отдел гражданского права: М.А.Обычная, С.Ф.Вознесенский;
отдел конституционного и международного права: К.В.Мазаева;
отдел финансового законодательства: М.А.Люляева.

№ 3.2-11/965@

Информационно-аналитический материал на тему «Актуальные вопросы реализации мероприятий по развитию жилищного строительства на сельских территориях»

1. О текущем состоянии жилищного строительства на сельских территориях.

По информации Росстата, наблюдается ежегодный рост по всей России показателей введённых жилых площадей на сельских территориях.

В 2020 году было введено 23,9 млн кв. м жилья на сельских территориях, из которых 21,3 млн кв. м — индивидуальное жильё.

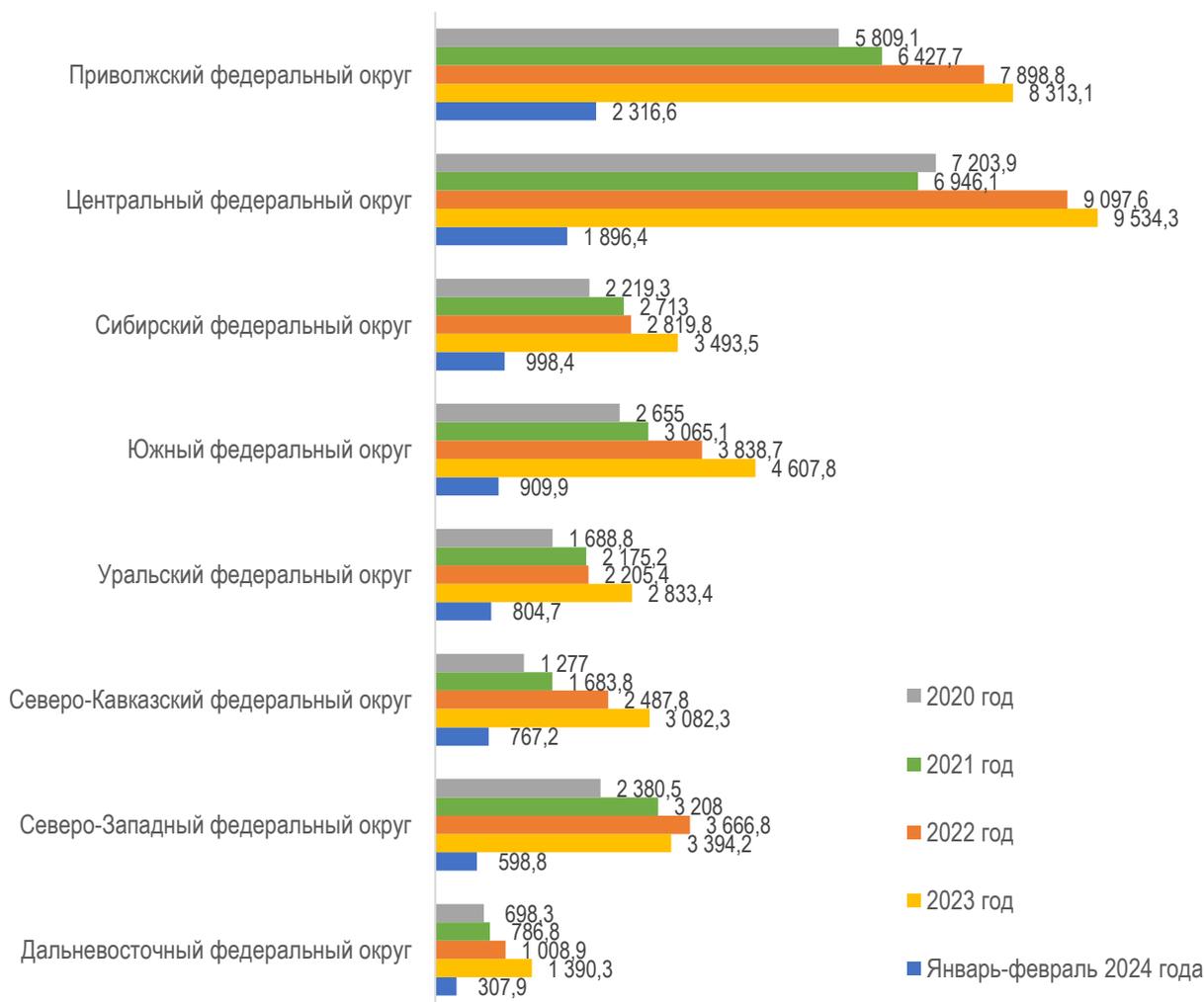
В 2021 году было введено 27 млн кв. м, из которых 24,5 млн кв. м — индивидуальное.

В 2022 году было введено 33 млн кв. м, из которых 29,8 млн кв. м — индивидуальное.

В 2023 году было введено 36,6 млн кв. м, из которых 31,4 млн кв. м — индивидуальное¹.

Ниже приводится разрез информации по федеральным округам.

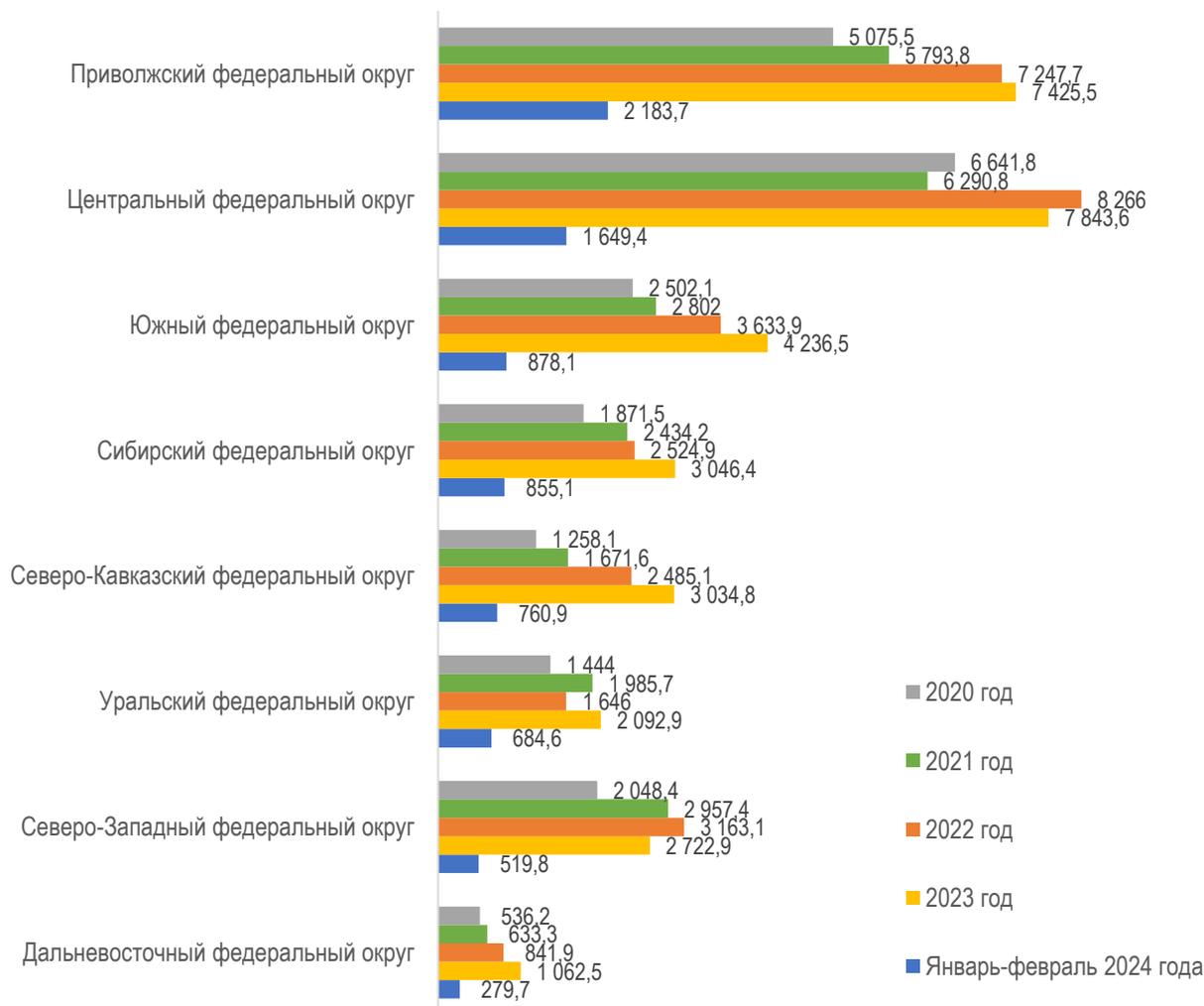
Введено жилых площадей в сельской местности, тысячи квадратных метров²



¹ Информация из Единой межведомственной информационно-статистической системы, дата обращения 1 апреля 2024 года.

² Информация из Единой межведомственной информационно-статистической системы, дата обращения 1 апреля 2024 года.

**Ввод жилых площадей в сельской местности, построенных населением,
тысячи квадратных метров³**



В рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» реализуется Федеральный проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений»⁴.

С начала реализации (с 2020 года) мероприятия Госпрограммы охватили 12 млн человек. За счёт мероприятий обновлено 3,8 тыс. социальных объектов и 1,5 тыс. км дорог, реализовано 12 тыс. проектов благоустройства, введено 8,8 млн. кв. м жилья, создано 95 тыс. рабочих мест⁵.

Согласно Федеральному закону от 27 ноября 2023 года № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» распределение бюджетных ассигнований по целевым статьям государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» составляет: на 2024 год — 68,52 млрд рублей, на 2025 год — 59,65 млрд рублей, на 2026 год — 51,1 млрд рублей. И, соответственно, по Федеральному проекту «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня

³ Информация из Единой межведомственной информационно-статистической системы, дата обращения 1 апреля 2024 года.

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 года № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

⁵ Из выступления Председателя Правительства Российской Федерации М.В. Мишустина. Отчет Правительства Российской Федерации в Государственной Думе, 3 апреля 2024 года.

благоустройства домовладений»: на 2024 год — 29,9 млрд рублей, на 2025 год — 21,82 млрд рублей, на 2026 год — 16,05 млрд рублей.

Из результатов — с 2020 года в **Забайкальском крае** федеральные средства в объёме 2 млрд рублей направлены на жилищное строительство, развитие инфраструктуры, благоустройство, создание и реконструкцию объектов культуры и спорта — была улучшена жилищная сфера порядка 100 тыс. жителей⁶. В **Республике Северная Осетия–Алания** с 2020 года мероприятиями охвачено почти 165 тыс. человек. Объём федеральной господдержки составил порядка 3,8 млрд рублей, которые также были направлены на улучшение жилищных условий граждан, развитие транспортной и коммунальной инфраструктур, благоустройство населённых пунктов, создание современных социальных объектов и другие цели⁷. На **Воронежскую область** было выделено 1,6 млрд рублей — федеральные средства были направлены на улучшение жилищных условий 129 семьям, введено в эксплуатацию более 8,8 тыс. кв. м жилья. Помимо этого, реализовали 52 проекта по благоустройству сельских территорий в 23 районах области. На 2024 год в область определён 1 млрд рублей федеральных денежных средств также в рамках госпрограммы⁸.

Необходимо отметить, что в начале января 2024 года **Правительство Российской Федерации увеличило размер господдержки на мероприятия госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий»**⁹. И в конце января 2024 года Минсельхоз России начал принимать от регионов заявочную документацию по мероприятиям государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», планируемыми к реализации с 2025 года со сроками завершения не позднее 2026 и 2027 годов¹⁰.

*Согласно проведённому Россельхозбанком исследованию, 29 субъектов Российской Федерации показали **устойчивый рост сельского населения в 2023 году** в результате массового переезда из городов. Самый **значительный рост доли сельского населения показала Московская область** — на 4 п. п., до 22,5%. На **втором месте — Астраханская область** с ростом на 3 п. п., до 36,2%, на **третьем Липецкая область** — 37,4% (+3 п. п.). Также в десятку лидеров вошли **Карачаево-Черкесская Республика, Иркутская, Калининградская, Калужская, Томская, Тульская области и Чукотский автономный округ**. Основной причиной такой динамики эксперты называют развитие сельских территорий вокруг крупных городов и рост маятниковой миграции. Люди переезжают за город, но продолжают работать в мегаполисах. По прогнозам, в ближайшие три года процесс деурбанизации может начаться и в регионах Приволжского и Уральского федеральных округов. В большинстве регионов Центрального федерального округа — к 2030 году. Также согласно исследованию, в целом по стране доля сельчан в населении страны остаётся стабильной на уровне 25%¹¹.*

⁶ «Забайкалье на комплексное развитие сельских территорий» // Официальный портал «Забайкальский край», 5 января 2024 года.

⁷ «Более 1,3 млрд рублей федеральной поддержки получит Северная Осетия на развитие сельских территорий» // REGION15.RU, 22 июля 2023 года.

⁸ «В Воронежской области в 2024 году на развитие сельских территорий направят более 1,2 млрд рублей» // «Обозреватель.Врн», 8 декабря 2023 года.

⁹ «Вот мой дом родной» // Журнала «Вестник агропромышленного комплекса», 31 октября 2023 года.

¹⁰ Письмо Минстроя России от 24 января 2024 года № ОЛ-10-27/1575, направлено в 83 субъекта Российской Федерации.

¹¹ «Россияне начали массово переезжать из городов в сельскую местность» // «Газета.Ру», 5 декабря 2023 года.

2. Меры поддержки, направленные на стимулирование жилищного строительства на сельских территориях.

Сегодня для повышения комфортности проживания сельских жителей реализуется целый комплекс механизмов: **предоставление социальных выплат** на улучшение жилищных условий; **жилье внаём**, которое сельский житель сможет выкупить, отработав на сельской территории 5 лет за 10 % от стоимости, а по истечении 10 лет за 1 %; **обеспечение инженерной инфраструктурой площадок под жилищную застройку**.

Также реализуется механизм льготного потребительского кредитования на обеспечение домовладений инженерными коммуникациями. Ещё один действующий механизм — программа «Сельская ипотека».

2.1. В рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» **предусмотрено предоставление социальных выплат на строительство (приобретение) жилья гражданам, проживающим на сельских территориях** за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов.

В соответствующем постановлении Правительства Российской Федерации¹² об утверждении государственной программы закреплён порядок предоставления социальных выплат. Необходимо отметить, что право на получение социальной выплаты имеет гражданин, постоянно проживающий на сельских территориях, и гражданин, изъявивший желание постоянно проживать на сельских территориях.

Социальные выплаты гражданам предоставляются за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов.

Социальные выплаты не предоставляются гражданам, а также членам их семей, ранее реализовавшим право на улучшение жилищных условий на сельских территориях с использованием средств социальных выплат или иной формы государственной поддержки за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов, предоставленных на улучшение жилищных условий.

Условием использования гражданином социальной выплаты является осуществление гражданином не менее 5 лет со дня получения социальной выплаты трудовой или предпринимательской деятельности в организациях одной сферы деятельности на сельской территории, в которой было построено (приобретено) жильё за счёт средств социальной выплаты.

Размер социальной выплаты составляет не более 70 % от стоимости строительства (приобретения) жилья на сельских территориях. Выплату разрешено использовать на строительство жилья, реконструкцию путём пристраивания жилого помещения к имеющемуся жилому дому, участие в долевом строительстве жилых домов (квартир), приобретение жилья на сельских территориях. Выплату нельзя использовать на приобретение жилья у близких родственников и на приобретение жилья, в котором предполагаемый заявитель постоянно проживает.

¹² Постановление Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 года № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Таким образом, например, 9 семей, проживающих в сёлах **Камчатского края**, получили субсидии на приобретение жилья в 2023 году¹³. В 2024 году 15 семьям, проживающих в сельской местности **Челябинской области**, направлены свидетельства на получение социальных выплат на строительство или приобретение жилья¹⁴. В **Пермском крае** в марте 2024 года учительница получила свидетельство о предоставлении социальной выплаты на строительство или приобретение жилья на территории посёлка Ключевск¹⁵.

Также, по информации СМИ, 45 семей из **Тамбовской области**, проживающих в посёлке Строитель, сёлах Бокино, Покрово-Пригородное и других являлись участниками государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», но после присоединения указанных сельских территорий к городу Тамбову (в 2023 году) **участники госпрограммы (45 семей) были из неё исключены** из-за того, что объединение сельских территорий с административным центром региона исключает возможность участия в госпрограмме¹⁶.

2.2. Предоставление жилья по договору найма.

Субсидии в рамках механизма предоставления жилья по договору найма предоставляются на участие в строительстве жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях, территориях опорных населённых пунктов на основании договора инвестирования; на участие в долевом строительстве жилых (домов) квартир; на приобретение у юридического лица объекта индивидуального жилищного строительства не старше 3 лет, а также на строительство на сельских территориях малоэтажных жилых комплексов, приобретение жилого помещения в многоквартирном доме высотой не более 5 этажей, расположенного на территории опорного населённого пункта¹⁷.

Органы местного самоуправления формируют список граждан – получателей жилья по договору найма жилого помещения и (или) перечень планируемых к созданию новых штатных единиц. Затем муниципальные образования совместно с работодателем разрабатывают проектные решения: строительство индивидуального жилого дома, многоквартирного дома, инвестирование в долевое строительство или приобретение готового жилья. С учётом согласованных решений формируется размер финансового участия сторон.

Мероприятие предусматривает обязательное финансовое участие как со стороны муниципалитета, ввиду того, что это субсидия, так и со стороны работодателя. Совместная доля вклада администрации и работодателя — не менее 20 % от стоимости жилья. Доля вклада работодателя предопределяет будущую долю площади в построенном или приобретённом жилье. Если работодателем является государственное или муниципальное учреждение в сфере здравоохранения, образования, культуры, спорта или социального обслуживания, то финансирование со стороны работодателя не требуется¹⁸.

¹³ «Девять семей, проживающих в сёлах Камчатки, получили субсидии на приобретение жилья в 2023 году» // Официальный сайт исполнительных органов Камчатского края, 25 мая 2023 года.

¹⁴ «В Челябинской области началась выдача социальных выплат по программе «Комплексное развитие сельских территорий» // Газета «Красное знамя», 1 апреля 2024 года.

¹⁵ «Учительница из Ключевска получила сертификат на приобретение жилья» // «Золотая горка», 28 марта 2024 года.

¹⁶ «45 семей утратили право на получение выплат на покупку жилья из-за «расширения» Тамбова» // Информационное агентство «Онлайн Тамбов.ру», 2 апреля 2024 года.

¹⁷ Подпункт «б» пункта 2 Приложения № 3 к государственной программе Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утверждённой Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 года № 696.

¹⁸ Пункт 5 Приложения № 2 к Правилам предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 года № 696.

Размер субсидии составляет не более 80 % от расчётной стоимости жилья. Расчётная стоимость жилья формируется исходя из норматива площади, установленной для семей разной численности, и норматива стоимости, устанавливаемой регионом. Норматив площади составляет: на одного человека — 33 кв. м, на двух человек — 42 кв. м; на трёх и более человек — 18 кв. м на каждого члена семьи¹⁹. У граждан по истечению 5 лет работы по трудовому договору с работодателем возникает право на приобретение указанного жилого помещения в свою собственность по цене, не превышающей 10 % расчётной стоимости строительства жилья, а по истечению 10 лет — по цене, не превышающей 1 %²⁰.

В 2024 году на эти цели направлено 3,7 млрд рублей, за счёт которых планируется построить **608 объектов площадью 49,8 тыс. кв. м**. Мера, в первую очередь, направлена на сохранение и закрепление кадров на сельских территориях²¹.

В 2023 году в рамках Госпрограммы на предоставление жилья по договору найма муниципальным районам **Республики Башкортостан** выделено 57,1 млн рублей, из которых 55,9 — федеральные средства. Это позволило улучшить условия 10 семьям, и ввести более 1000 кв. м жилья²². В **Саратовской области** ключи от нового жилья получили 17 семей работников социальной сферы и АПК Ровенского района²³. В **Липецкой области** в 2023 году возвели 31 дом для работников АПК и социальной сферы на сумму, превышающую 130 млн рублей²⁴. В **Удмуртской Республике** в 2023 году построено 84 дома по социальному найму²⁵.

2.3. Обустройство объектами инженерной инфраструктуры.

Ещё одним инструментом реализации Госпрограммы являются мероприятия по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, территориях опорных населённых пунктов, под компактную жилищную застройку, разработанные в соответствии с документами территориального планирования, в рамках которых осуществляются строительство объектов инженерной инфраструктуры; организация уличного освещения, строительство улично-дорожной сети, а также мероприятия по благоустройству территории (в том числе озеленение)²⁶.

На совещании в Правительстве Российской Федерации по реализации государственной программы комплексного развития сельских территорий Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Абрамченко отметила, что благодаря Госпрограмме **реализовано 66 проектов обустройства инженерной инфраструктуры под компактную жилищную застройку и более 10 тыс. проектов благоустройства**. Несмотря на то, что показатели Госпрограммы успешно выполняются,

¹⁹ Приказ Минстроя России от 11 декабря 2023 года № 888/пр.

²⁰ Пункт 17 Приложения № 2 к Правилам предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 года № 696.

²¹ «Минсельхоз начал прием заявок на строительство жилья по договору найма в 2024 году» // Сайт Минсельхоза России, 26 января 2024 года.

²² «Программа КРСТ в Башкортостане помогла обеспечить жильём медработника из Калтасинского района» // Сайт Минсельхоза России, 10 октября 2023 года.

²³ «21 новый дом будет построен в Саратовской области по госпрограмме Комплексного развития сельских территорий» // Сайт Минсельхоза России, 26 января 2024 года

²⁴ «Пятьдесят три дома построят в 2024 году в Липецкой области по госпрограмме КРСТ» // Сайт Минсельхоза России, 18 марта 2024 года.

²⁵ «29 семей Удмуртской Республики получили сертификаты на улучшение жилищных условий по госпрограмме КРСТ» // Сайт Минсельхоза России, 25 декабря 2023 года.

²⁶ Подпункт «в» пункта 2 Приложения № 3 к государственной программе Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утверждённой Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 года № 696.

необходимо принятие дополнительных эффективных мер для улучшения качества жизни и работы на селе.

Принятию дополнительных мер для повышения уровня и качества жизни на сельских территориях способствует проводящийся анализ состояния сельских территорий. В числе организационных мер находится синхронизация программных мероприятий и консолидация финансовых ресурсов. **Новый подход к комплексному развитию сельских территорий и малых городов, предполагает приоритетную реализацию мероприятий по развитию социальной и инженерной инфраструктуры в опорных населённых пунктах и на прилегающих территориях, составляющих сельские агломерации**²⁷.

Кроме того, будет определён перечень приоритетных мероприятий и показателей на основе официальной статистической отчётности. С 2024 года Росстат начнёт разработку официальной статистической информации о развитии и состоянии сельских территорий по новой методологии, предусматривающей более широкий круг показателей, характеризующих социально-экономическое развитие территорий, обеспеченность инфраструктурой, жильём, оценку уровня доходов и занятости. Кроме того, Минсельхозом России с 2025 года будет организовано проведение ежегодного мониторинга социально-экономического и инфраструктурного развития сельских территорий и малых городов²⁸.

2.4. Механизм развития опорных населённых пунктов и прилегающих территорий.

В целях обеспечения устойчивости системы расселения и сохранения пространственного каркаса Российской Федерации Правительством Российской Федерации утверждена²⁹ инициатива социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения» (далее — Инициатива), включённая в федеральный проект «Развитие субъектов Российской Федерации и отдельных территорий», которая направлена на формирование сети **опорных населённых пунктов и прилегающих территорий** (сельских агломераций) с населением до 50 тыс. человек и их ускоренное инфраструктурное развитие.



²⁷ «Виктория Абрамченко провела совещание по реализации государственной программы комплексного развития сельских территорий» // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 21 июля 2023 года.

²⁸ Там же.

²⁹ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 6 октября 2021 года № 2816-р.

Определение опорных населённых пунктов было включено в перечень основных понятий Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года³⁰ в декабре 2021 года.

Опорными считаются населённые пункты, расположенные вне границ городских агломераций, на базе которых осуществляется ускоренное развитие инфраструктуры, обеспечивающей реализацию гарантий в сфере образования, доступность медицинской помощи, услуг в сфере реализации иных потребностей населения территории одного или нескольких муниципальных образований³¹.

В соответствии с методическими рекомендациями по критериям³² определения опорных населённых пунктов и прилегающих территорий, регионами определено **около 1 800³³ опорных населённых пунктов в 80 субъектах Российской Федерации.**

Развитие опорных населённых пунктов обсуждалось на состоявшемся 20 апреля 2023 года заседании **Совета при Президенте Российской Федерации по развитию местного самоуправления**, по итогам которого высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации было рекомендовано по согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти **утвердить планы долгосрочного социально-экономического развития ОНП и прилегающих территорий** на период до 2030 года³⁴.

По итогам стратегической сессии по реализации инициатив социально-экономического развития в сфере цифровой трансформации и строительства **Председатель Правительства Российской Федерации М.В. Мишустин** в целях устойчивого развития и комплексного обновления населённых пунктов в рамках Инициативы дал поручение Минэкономразвития России и Минстрою России **до 1 апреля 2024 года** подготовить предложения по критериям определения агломераций. В срок **до 1 июля 2024 года** вместе с Минсельхозом России и главами регионов необходимо определить агломерации и ОНП, а также прилегающие территории для приоритетного инфраструктурного развития крупных и малых городов³⁵.

В **Послании Федеральному Собранию 29 февраля 2024 года Президент Российской Федерации В.В. Путин** уделил внимание этой теме, предложив, в частности, **расширить программу мастер-планов развития, в том числе малых городов, которая охватит свыше 2 тыс. населённых пунктов³⁶, включая сёла и посёлки.** Это стимулирует развитие транспортной, социальной, туристической инфраструктур малых и средних

³⁰ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 года № 207-р «Об утверждении Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года».

³¹ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2021 года № 3633-р.

³² Утверждёнными распоряжением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2022 года № 4132-р.

³³ «По словам Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В. Абрамченко, проект по развитию в Российской Федерации сети опорных сельских населённых пунктов начнёт действовать с 2025 года. Таких пунктов уже выбрано 1 800 по всей стране» // «Интерфакс», 4 октября 2023 года.

³⁴ Перечень поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Совета при Президенте Российской Федерации по развитию местного самоуправления от 4 июня 2023 года.

³⁵ Поручения Председателя Правительства Российской Федерации по итогам стратегической сессии по реализации инициатив социально-экономического развития в сфере цифровой трансформации и строительства // Сайт Правительства Российской Федерации, 14 марта 2024 года.

³⁶ Как отметил Президент, «для 22 дальневосточных городов и агломераций подготовлены мастер-планы развития, и такая же работа идет по населённым пунктам в Арктике. Сейчас мы должны сделать следующий шаг. Предлагаю определить перечень еще более 200 крупных и малых городов. Для каждого из них должен быть разработан и реализован свой мастер-план, а в целом программа развития должна охватить порядка 2 тыс. населённых пунктов, включая сёла и посёлки» // Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 29 февраля 2024 года.

городов, сельских территорий. Расширение программы мастер-планов означает также выход на новый уровень качества жизни населения таких территорий, где условия должны быть максимально комфортными — у людей должно быть всё необходимое для развития и благополучия, повышения уровня благоустройства их домохозяйств.

К настоящему времени в регионах утверждены перечни ОНП и населённых пунктов, расположенных на прилегающих территориях³⁷, утверждены **Методические рекомендации по критериям определения ОНП и прилегающих территорий**³⁸ (ПТ).

В Калужской области³⁹ сформирован перечень из 30 сельских агломераций с ОНП. Это районные центры, а также пос. Воротынский, города Балабаново, Белоусово, Кременки, Сосенский и с. Детчино. График утверждения долгосрочных планов их социально-экономического развития уже сформирован и направлен в Минсельхоз России. В Архангельской области утверждены 22 ОПН⁴⁰. Предполагается, что господдержка на развитие коммунальной и социальной инфраструктуры по всем госпрограммам Российской Федерации в приоритетном порядке будет направляться на развитие определённых на государственном уровне городских агломераций, а также ОНП и ПТ для их опережающего развития в части комфортного проживания. В настоящее время в муниципалитеты направлены предварительно заполненные паспорта для формирования долгосрочных планов развития⁴¹. В Свердловской области определены 49 ОНП⁴², которые получают ускоренное комплексное социально-экономическое развитие. При формировании перечня были учтены обращения глав муниципальных образований о создании на их территориях ОНП. В территориях предусматривается строительство дорог, школ, детских садов и больниц, обустройство игровых, спортивных площадок и инженерной инфраструктуры. Каждый ОНП станет центром объединения сельской и городской инфраструктуры, на эти цели будут направлены серьёзные инвестиции. В Хабаровском крае определены 16 ОНП: города Амурск, Бикин, Вяземский, Николаевск-на-Амуре, Советская Гавань, рабочие поселки Ванино, Охотск, Переяславка, Солнечный и Чегдомын, а также села Аян, Богородское, им. Полины Осипенко, Селихино, Троицкое и Чумикан. Кроме этого, от администраций ряда муниципальных районов поступили обращения на определение дополнительных населённых пунктов в качестве опорных. По поручению губернатора Хабаровского края М. Дегтярёва долгосрочные планы развития должны быть утверждены до 1 июля 2024 года⁴³.

Также идёт этап подготовки долгосрочных планов социально-экономического развития ОНП (далее — ДПР). Сведения о них должны быть выделены в отдельную категорию официальной статистической информации⁴⁴.

Минсельхозом России подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил разработки, согласования, утверждения и мониторинга реализации долгосрочных планов социально-экономического развития опорных населённых пунктов и прилегающих территорий»⁴⁵. Кроме того, в рамках Инициативы в целях методологического

³⁷ Например, постановление Правительства Московской области от 12 апреля 2023 года № 199-ПП «Об утверждении перечня опорных населённых пунктов и прилегающих территорий Московской области», постановление Правительства Белгородской области от 6 февраля 2023 года № 49-пп «Об утверждении перечня опорных населённых пунктов и прилегающих к ним населённых пунктов», распоряжение Правительства Республики Карелия от 27 февраля 2023 года № 159р-П «Об утверждении Перечня опорных населённых пунктов и прилегающих населённых пунктов Республики Карелия».

³⁸ Распоряжением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2022 года № 4132-р.

³⁹ Пресс-служба Губернатора и Правительства Калужской области, 24 января 2024 года.

⁴⁰ Постановление Правительства Архангельской области от 17 марта 2023 № 238-пп.

⁴¹ Инвестиционный портал Архангельской области, 13 марта 2024 года.

⁴² Департамент информационной политики Свердловской области, 21 октября 2023 года.

⁴³ Пресс-служба Губернатора и правительства Хабаровского края, 29 сентября 2023 года.

⁴⁴ Перечень поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Совета при Президенте Российской Федерации по развитию местного самоуправления от 4 июня 2023 года.

⁴⁵ Во исполнение подпункта «д» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Совета при Президенте Российской Федерации по развитию местного самоуправления от 4 июня 2023 года.

сопровождения работы органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления Минсельхозом России подготовлен **проект методических указаний по разработке долгосрочных планов социально экономического развития ОНП и ПТ.**

Такие планы будут разрабатываться муниципалитетами совместно с субъектами Российской Федерации **на шестилетний период** и будут включать мероприятия по развитию инфраструктуры, обеспечивающей реализацию гарантий в сфере образования, доступность медицинской помощи, услуг в сфере культуры и реализацию иных потребностей населения в ОНП, мероприятия по обеспечению информационно-телекоммуникационными услугами, а также по обеспечению транспортной связности прилегающих территорий с ОНП. Новый подход к комплексному межотраслевому финансированию мероприятий ДПР позволит обеспечить ускоренное инфраструктурное развитие сельских территорий и сельских агломераций, повысить их человеческий потенциал и укрепить пространственный каркас страны.

По данным Минсельхоза России, предполагается, что источниками финансирования мероприятий ДПР будут являться средства, предусмотренные в рамках **государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий»**, отраслевых государственных программ Российской Федерации, региональных государственных программ, муниципальных программ, внебюджетные источники⁴⁶.

2.5. Программа «Сельская ипотека».

Одним из основных инструментов, призванных решать задачи по улучшению жилищных условий сельского населения, является программа сельская ипотека, которая реализуется в рамках федерального проекта «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» Государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий».

На встрече с главами муниципальных образований субъектов Российской Федерации Глава государства отметил, что программа льготного ипотечного кредитования на селе будет продолжаться⁴⁷

Программа «Сельская ипотека» запущена с 2020 года и с тех пор пользуется большой популярностью у населения. По состоянию на июль 2023 года с момента старта программы уже **выдано более 116 тыс. кредитов на сумму свыше 238 млрд рублей.** Благодаря этому граждане смогли приобрести или построить **более 6,5 млн кв. м жилья.** По предварительным данным, около 132 тысяч семей по итогам 2023 года воспользовались сельской ипотекой⁴⁸.

В 2022 году по поручению Президента России Правительство Российской Федерации сделало программу бессрочной. На её реализацию в 2023 году в федеральном бюджете было предусмотрено **свыше 19,6 млрд рублей.**

⁴⁶ Из материалов «круглого стола» на тему «Формирование межсекторного взаимодействия для целей развития территорий, населённых пунктов и повышения их человеческого потенциала» в рамках XXI общероссийского форума «Стратегическое планирование в регионах и городах России» (г. Санкт-Петербург, 30-31 октября 2023 года). Презентация Минсельхоза России «Трансформация подходов к оказанию государственной поддержки на развитие сельских территорий».

⁴⁷ Стенограмма встречи Президента Российской Федерации с главами муниципальных образований субъектов Российской Федерации – участниками Всероссийского муниципального форума «Малая родина — сила России» // Сайт Президента Российской Федерации, 16 января 2024 года.

⁴⁸ «Минсельхоз: около 132 тысяч семей воспользовались сельской ипотекой по итогам 2023 года» // ТАСС, 15 декабря 2023 года.

На 2024 год объём финансирования программы увеличен по сравнению с 2023 годом. Так, в Федеральном законе от 27 ноября 2023 года № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» субсидии российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретённым) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях) предусмотрены **на 2024 год в сумме 24,5 млрд рублей, на 2025 и 2026 годы — 18,3 млрд рублей и 12,6 млрд рублей соответственно.**

Правительство Российской Федерации продолжает создавать условия для увеличения количества доступного жилья в сельской местности и развития таких территорий. Принято решение расширить параметры программы льготной сельской ипотеки⁴⁹. Так, максимальный размер кредита по ставке не более 3% годовых увеличен с 3 млн до 6 млн рублей для жителей всех регионов, участвующих в программе.

Максимальная ставка по льготным ипотечным кредитам, которые можно получить для строительства или покупки жилья на сельских территориях приграничных муниципальных образований, снижена с 3% до 0,1%⁵⁰.

Взять льготную ипотеку можно будет на строительство жилого дома своими силами с использованием готовых домокомплектов, а в опорных населённых пунктах — на покупку жилья в многоквартирном доме высотой не более пяти этажей. В таких населённых пунктах в ускоренном темпе будет создана востребованная гражданами инфраструктура в рамках реализации стратегической инициативы «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения»⁵¹.

В конце лета 2023 года после повышения ключевой ставки выдача кредитов по программе сельской ипотеки была временно приостановлена, но затем — уже в октябре — снова возобновлена.

По мнению экспертов, необходимо продолжить положительный опыт реализации льготной ипотечной программы «Сельская ипотека», расширяя географию её применения⁵².

2.6. Предоставление кредита на повышение уровня благоустройства домовладений.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 ноября 2019 года № 1514 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по выданным потребительским кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, проживающим на сельских территориях (сельских агломерациях), на повышение уровня благоустройства домовладений» предусмотрен потребительский кредит с льготной процентной ставкой (от 3 % годовых) для жителей сельских территорий (сельских агломераций) на повышение

⁴⁹ Постановление Правительства Российской Федерации от 28 июня 2023 года №1055.

⁵⁰ «Ставку по льготной сельской ипотеке снизили до 0,1% для приграничных территорий» // ТАСС, 22 января 2023 года.

⁵¹ «Правительство расширило параметры программы «Сельская ипотека» // Сайт Правительства Российской Федерации, 6 июля 2023 года.

⁵² Члены Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству обратились в Министерство сельского хозяйства Московской области с предложением рассмотреть вопрос о распространении на Московскую область действия льготной сельской ипотеки // «Известия», 12 октября 2023 года.

уровня благоустройства домовладений, расположенных на сельских территориях (сельских агломерациях).

В Федеральном законе от 27 ноября 2023 года № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» в рамках федерального проекта «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» Государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» предусмотрены субсидии российским кредитным организациям **на 2024 год в размере 90 млн рублей, на 2025–2026 годы по 120 млн рублей.**

3. Развитие социальной инфраструктуры.

Сельские территории по-прежнему характеризуются более низким, чем в городах, уровнем развития социальной инфраструктуры. Например, на сельских территориях наблюдается устойчивое сокращение числа общеобразовательных организаций, за последние два десятилетия их число сократилось более чем вдвое — с 45 475 в 2000 году до 22 337 в 2022 году⁵³. Кроме этого, за последние десятилетия на селе также уменьшилось на 40,3% (на 25,2 тыс.) количество клубов и ДК, а детских садов на 69,2% (на 28,1 тыс.)⁵⁴. При том, что сельские школы составляют более половины от общего числа школ в России⁵⁵, в них обучается 28% общего числа детей.

Средняя численность обучающихся в сельской школе — в четыре раза меньше, чем в городской, — 166 и 700 человек соответственно. В сельской местности каждый пятый ребёнок нуждается в подвозе к месту учёбы⁵⁶. Около 9 % школьных зданий в России не оборудованы канализацией, в сельской местности показатель значительно больше. К примеру, в Забайкальском крае подобное наблюдается в 22 % сельских школ⁵⁷.

В настоящее время обновление социальной инфраструктуры осуществляется в рамках ключевых национальных проектов — «Здравоохранение», «Образование», «Культура», а также государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий».

За период с 2020 по 2022 годы её мероприятия затронули 9 млн россиян, проживающих на сельских территориях. Появилось более 2,5 тыс. новых и модернизированных объектов здравоохранения, образования, культуры и спорта, объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры⁵⁸.

⁵³ «Индикаторы образования. Статистический сборник ВШЭ на основе данных Росстата, 2023 год» // Росстат, 2023 год.

⁵⁴ «В СФ пообещали не допустить закрытия малокомплектных сельских школ» // Сетевое издание «СенатИнформ», 20 июня 2023 года.

⁵⁵ В России насчитывается около 40 тыс. общеобразовательных учреждений.

⁵⁶ «Закрытие российских школ в провинции приводит к вымиранию села» // «Аргументы недели», 12 апреля 2022 года.

⁵⁷ «Стыдоба» с туалетами: В России насчитали тысячи школьных зданий без канализации» // «Национальная служба новостей», 15 марта 2024 года.

⁵⁸ Резолюция встречи Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации с тружениками социальной сферы села, 16 мая 2023 года.



**МИНИСТЕРСТВО
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минсельхоз России)**

**ПЕРВЫЙ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

Орликов пер., д. 1/11, Москва, 107996
для телеграмм: Москва 84 Минроссельхоз
тел.: (495) 607-80-00; факс: (495) 607-83-62
<http://www.mcx.ru>

№ _____
На № _____ от _____

Комитет Совета Федерации
по федеративному
устройству, региональной
политике, местному
самоуправлению и делам
Севера

Минсельхоз России в соответствии с письмами Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера от 1 апреля 2024 г. № 3.2-15/1038@, от 4 апреля 2024 г. № 3.2-15/1098@ направляет информацию к заседанию Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее – заседание Совета).

Также сообщаем, что участие в заседании Совета примет директор Департамента развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства Российской Федерации Шевелкина Ксения Леонидовна.

Приложение: на 5 л.

О.Н. Лут

Информационные материалы Минсельхоза России
по вопросам реализации мероприятий по развитию жилищного строительства
на сельских территориях

Развитие сельских территорий на сегодняшний день выступает одной из основных задач, стоящих перед государством. Комплекс проектов и программ, нацеленных на выполнение этой задачи, включает в себя в том числе создание комфортной среды проживания на сельских территориях. Приоритетным направлением в данной сфере является стимулирование жилищного строительства и, соответственно, обеспечение сельских жителей благоприятными условиями проживания.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696 утверждена государственная программа Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» (далее – Госпрограмма КРСТ), одной из целей которой является повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах.

В рамках Госпрограммы КРСТ реализуется федеральный проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений», предусматривающий реализацию мероприятий, направленных на улучшение жилищных условий сельского населения.

1. Предоставление социальной выплаты на улучшение жилищных условий.

Гражданам, проживающим или изъявившим желание проживать и работающим на сельских территориях (признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий), осуществляется предоставление социальной выплаты на улучшение жилищных условий, а именно на строительство (приобретение) жилья.

За 2020 – 2023 годы направлено 5,1 млрд рублей, результат: введено (приобретено) **425,9 тыс. кв. м** жилья, улучшили жилищные условия 5,6 тыс. семей.

В 2024 году предусмотрено 0,5 млрд рублей, планируется ввести (приобрести) **48,3 тыс. кв. м** жилья для 0,3 тыс. семей.

2. Строительство жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещения.

Данное мероприятие предусматривает предоставление субсидий субъектам Российской Федерации на финансирование расходов

обязательств муниципальных образований по строительству жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещения, с привлечением средств работодателя. При этом по истечении 5 лет работы в сельской местности гражданин имеет право приобрести жилое помещение, полученное по договору найма, в свою собственность по цене, не превышающей 10% расчетной стоимости строительства, а по истечении 10 лет – по цене, не превышающей 1% расчетной стоимости строительства.

За 2020 – 2023 годы направлено 5,1 млрд рублей, результат: введено (приобретено) **160,5 тыс. кв. м** жилья, улучшили жилищные условия 2,4 тыс. семей.

В 2024 году предусмотрено 3,7 млрд рублей на строительство (приобретение) **61,2 тыс. кв. м** жилья для 0,9 тыс. семей.

3. Инженерное обустройство площадок под компактную жилищную застройку и комплексную компактную застройку.

В рамках проектов по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок осуществляется:

- строительство объектов инженерной инфраструктуры (электро-, газо- и водоснабжение, подведение канализации);

- организация уличного освещения, строительство улично-дорожной сети, а также благоустройство территории (в том числе озеленение пространства).

За 2020 – 2023 годы направлено 11,2 млрд рублей, результат: реализовано 116 проектов. Обеспечено инфраструктурой **11,3 тыс.** участков под жилищную застройку.

В 2024 году предусмотрено 1,2 млрд рублей на реализацию 24 проектов, в 2024 году будет завершено 7 проектов.

4. Льготная сельская ипотека.

В рамках данного мероприятия осуществляется предоставление субсидий российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях (сельских агломерациях) по льготной ставке от 0,1 до 3% годовых.

За 2020 – 2023 годы направлено 46,1 млрд рублей, результат: выдано 133,3 тыс. льготных ипотечных кредитов на строительство (приобретение) более **8,2 млн кв. м** жилья.

В 2024 году предусмотрено 24,5 млрд рублей. Будет осуществляться субсидирование ранее выданных кредитов.

5. Льготное потребительское кредитование.

Данное направление позволяет получить льготный кредит на ремонт жилого помещения, а также приобретение и монтаж оборудования для обеспечения электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления и газоснабжения на сельских территориях или сельских агломерациях.

За 2020 – 2023 годы направлено 141,5 млн рублей, выдано 8,3 тыс. льготных потребительских кредитов.

В 2024 году на эти цели предусмотрено 90 млн рублей, за счет которых осуществляется субсидирование ранее выданных кредитов.

Кроме того, в рамках Госпрограммы КРСТ реализуется **льготное инфраструктурное кредитование**, которое позволяет получить льготный кредит на ремонт жилого помещения, а также приобретение и монтаж оборудования для обеспечения электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления и газоснабжения на сельских территориях или сельских агломерациях. За 2021 – 2023 годы в рамках мероприятия выданы льготные инфраструктурные кредиты на общую сумму 0,5 млрд рублей на строительство **14,2 тыс. кв. м** жилья.

Необходимо отметить, что дальнейшему расширению объемов жилищного строительства в сельской местности препятствует нерешенность вопросов достаточной обеспеченности объектами жилищно-коммунальной инфраструктуры сельской местности, что требует выработки дополнительных мер по строительству и реконструкции таких объектов.

Уровень благоустроенности жилищного фонда в сельской местности значительно отстает от уровня благоустроенности в городской местности. Так, по официальным данным Росстата, доля общей площади жилых помещений, оборудованных одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами, по субъектам Российской Федерации в сельской местности в 2022 году в два раза ниже, чем в городской (**41,1%** против **82,3%**).

В рамках реализуемых Минсельхозом России направлений условием участия является благоустроенность построенного (приобретаемого) жилья всеми централизованными или автономными видами благоустройства.

В настоящее время Минсельхозом России проводится планомерная работа по формированию новых подходов к ускоренному инфраструктурному развитию сельских территорий в рамках реализации инициативы социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 октября 2021 г. № 2816-р, посредством определения на сельских территориях и в малых городах «точек роста» – опорных населенных пунктов.

По состоянию на 5 апреля 2024 г. 81 субъектом Российской Федерации отобрано и утверждено 1839 опорных населенных пунктов, которые вместе с прилегающими территориями образуют новый формат сельских агломераций.

Ускоренная инфраструктурная реновация сельских агломераций будет осуществляться в рамках долгосрочных планов социально-экономического развития опорных населенных пунктов и прилегающих территорий (далее – долгосрочные планы развития), утверждение которых предусмотрено подпунктом «а» пункта 12 перечня поручений Президента Российской Федерации от 4 июня 2023 г. № Пр-1111 по итогам заседания Совета при Президенте Российской Федерации по развитию местного самоуправления 20 апреля 2023 г. Источником финансирования долгосрочных планов развития станет не только Госпрограмма КРСТ, но и отраслевые и территориальные государственные программы за счет синхронизации их ресурсов в рамках работы Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2016 г. № 451 *(такой подход был одобрен решением Председателя Правительства Российской Федерации М.В. Мишустина от 19 апреля 2023 г. № ММ-П16-5589)*.

Проект постановления Правительства Российской Федерации, закрепляющий механизм разработки, утверждения и реализации долгосрочных планов развития, в январе текущего года внесен в Правительство Российской Федерации *(письмо Минсельхоза России от 26 января 2024 г. № ДП-10-07/1919)*.

Подходы к формированию мероприятий долгосрочных планов развития направлены на создание на базе опорных населенных пунктов центров оказания социально значимых услуг населению всей сельской агломерации, а также рост предпринимательской активности, сервисных секторов экономики, динамичное развитие жилищного рынка. При этом зоной присутствия крупного сегмента бизнеса в АПК, промышленности, включая добывающий сектор, должны оставаться прилегающие территории, где сохранить демографический потенциал возможно при условии наличия высокопроизводительных рабочих мест, качественных дорог, связывающих с опорным населенным пунктом, высокоскоростного доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и доступного благоустроенного жилья.

В настоящее время регионами ведется активная работа по паспортизации территорий, которая заключается в оценке демографических, экономических тенденций и инвентаризации в разрезе каждого населенного пункта текущей обеспеченности социальными и инженерными объектами, их технического состояния, уровня загрузки, кадрового потенциала, и формированию с учетом проведенного анализа проектов долгосрочных планов развития.

Учитывая, что большинство отборов заявок на предоставление субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование расходов, возникающих при реализации государственных программ субъектов Российской Федерации, на период 2025 – 2027 годов уже запущены или проведены, а также в целях исполнения Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 29 февраля 2024 г. Минсельхозом России прорабатывается возможность определения пилотных сельских агломераций в целях реализации их долгосрочных планов развития начиная с 2025 года.

На основе реализации пилотных долгосрочных планов развития планируется апробация новых подходов к комплексному развитию сельских территорий посредством синхронизации мер государственной поддержки на развитие конкретных территорий, которые позволят повысить качество жизни сельского населения и сформировать расселенческий каркас для обеспечения продовольственной безопасности страны.

Считаем целесообразным и предлагаем в проект итогового решения Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации включить следующие рекомендации.

Рекомендовать:

- высшим исполнительным органам субъектов Российской Федерации организовать инвентаризацию земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, обеспеченных объектами инфраструктуры, но не застроенных жильем, в целях выработки предложений по их застройке;

- Росстату в целях разработки единой методики расчета стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на сельских территориях в границах субъекта Российской Федерации предусмотреть в федеральном статистическом наблюдении за ценами на рынке жилья наблюдение за ценами на рынке жилья на сельских территориях в разрезе стоимости приобретения и строительства жилья;

- федеральным органам исполнительной власти и высшим исполнительным органам субъекта Российской Федерации распространить на все мероприятия по улучшению жилищных условий, реализуемые с государственной поддержкой, обязательное условие – построенное (приобретаемое) жилье должно быть благоустроено всеми централизованными или автономными видами благоустройства;

- Минстрою России рассмотреть целесообразность проведения экспертизы на предмет аварийности в случае приобретения жилья с участием материнского капитала.

**Информационные материалы
Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации**

В настоящее время на территории Российской Федерации в целях улучшения жилищных условий граждан реализуются различные государственные льготные ипотечные программы, а именно: "Семейная ипотека", "Льготная ипотека", "Льготная ипотека на территориях новых субъектов Российской Федерации", "Дальневосточная и арктическая ипотека", "Сельская ипотека", "IT-ипотека". Участниками указанных государственных льготных ипотечных программ могут стать в том числе граждане, проживающие на сельских территориях.

Следует отметить, что условия всех вышеперечисленных государственных льготных ипотечных программ распространены на цели строительства индивидуальных жилых домов, а в рамках льготной ипотечной программы "Сельская ипотека" такое строительство может быть осуществлено гражданами самостоятельно при использовании домокомплектов.

По информации, представленной Минсельхозом России, за период 2020 - 2023 годов в рамках "Сельской ипотеки" выдано 133,3 тыс. кредитов на общую сумму 304,7 млрд рублей. В 2023 году выдано 23 242 кредита на общую сумму 84 млрд рублей.

В целях дальнейшего развития рынка индивидуального жилищного строительства Минстроем России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, а также АО "ДОМ.РФ" прорабатывается вопрос реализации единой программы льготного ипотечного кредитования на цели индивидуального жилищного строительства (далее - единая программа).

При проектировании единой программы планируется предусмотреть корректировку условий действующих программ льготного ипотечного кредитования в части исключения из них целей кредитования, связанных с приобретением или строительством индивидуальных жилых домов, и включение их в единую программу с условиями, аналогичными условиям действующих программ льготного ипотечного кредитования.

Утверждение единой программы позволит создать условия для долгосрочного развития сегмента ипотечного рынка индивидуального жилищного строительства за счет более доступной, в сравнении с рыночными, процентной ставки, что окажет позитивное влияние на возможность граждан улучшить свои жилищные условия.

Также в целях расширения возможных к применению механизмов строительства и финансирования индивидуального жилищного строительства Минстроем России разработан законопроект "О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу" (далее - законопроект), который направлен на создание механизма привлечения средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с применением счетов эскроу при расчетах с организацией, осуществляющей такое строительство, и регулирование возникающих при таком привлечении средств правоотношений.

Указанный механизм не имеет территориальных ограничений и может быть применен в том числе на сельских территориях.

29 ноября 2023 года законопроект принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в I чтении.

Также различные мероприятия, направленные на улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации, проживающих на сельских территориях, в настоящее время реализуются в рамках государственной программы Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696 (далее - Государственная программа).

Так, в рамках федерального проекта "Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений", входящего в состав Государственной программы, в 2023 году осуществлялась реализация:

- мероприятия по улучшению жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях: в 2023 году введено (приобретено) 71,28 тыс. квадратных метров жилья в 79 субъектах Российской Федерации (130% от плана), улучшили жилищные условия 0,8 тыс. семей;

- мероприятия по строительству (приобретению) жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещения: в 2023 году введено (приобретено) 55,8 тыс. квадратных метров жилья в 28 субъектах Российской Федерации (102% от плана), улучшили жилищные условия 0,8 тыс. семей;

- 1,8 мероприятия по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, под компактную жилищную застройку: в 2023 году завершено 30 проектов (100% от плана), созданы условия для улучшения жилищных условий 1,8 тыс. семей.

Следует отметить, что ответственным за реализацию Государственной программы является Минсельхоз России.

**Информационно-справочные материалы
Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и
Арктики в рамках подготовки заседания Совета по вопросам жилищного
строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса
при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации на тему
«Актуальные вопросы реализации мероприятий по развитию жилищного
строительства на сельских территориях»**

1. Информация о текущем состоянии жилищного строительства на сельских территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации.

По оперативным данным Росстата в 2023 году на территории сельских населенных пунктов Дальневосточного федерального округа (далее – ДФО) введено в действие 1390,3 тыс. кв.м. общей площади жилья (4 % от общей площади жилья, введенного на сельских территориях РФ), из них общая площадь жилых домов, построенных населением, составляет 1062,5 тыс. кв.м. (76 % от общей площади жилья, введенного на сельских территориях ДФО).

Более 55% введенного жилья приходится на сельские населенные пункты Приморского края (319,3 тыс. кв.м.), Республику Саха (Якутия) (224,7 тыс. кв.м.), Сахалинскую область (223,8 тыс. кв.м.). В Республике Бурятия введено 170,5 тыс. кв.м. жилья, в Амурской области 147,2 тыс. кв.м., в Забайкальском крае 131,9 тыс. кв.м., в Хабаровском крае 120 тыс. кв.м., в Камчатском крае 44,9 тыс. кв.м., в Еврейской АО 5,7 тыс. кв.м., в Чукотском АО 2,3 тыс. кв.м.

За последние 5 лет объемы ввода жилья в сельской местности ДФО увеличились в 2,2 раза (с 625,2 тыс. кв.м. в 2019 году до 1390,3 тыс. кв.м. в 2023 году).

На территории сельских населенных пунктов субъектов, входящих в состав Арктической зоны Российской Федерации (далее – АЗРФ, за исключением субъектов ДФО) введено в действие 885,4 тыс. кв.м. общей площади жилья, из них общая площадь жилых домов, построенных населением, составляет 770,8 тыс. кв.м. (87 % от общей площади жилья, введенного на сельских территориях АЗРФ).

Более 50% введенного жилья приходится на сельские населенные пункты Красноярского края (457,4 тыс. кв.м.). В Республике Карелия введено 134,9 тыс. кв.м. жилья, в Архангельской области 115,9 тыс. кв.м., в Республике Коми 86,7 тыс. кв.м., в Ямало-Ненецком АО 65,9 тыс. кв.м., в Мурманской области 17,2 тыс. кв.м., в Ненецком АО 7,4 тыс. кв.м.

За последние 5 лет объемы ввода жилья в сельской местности АЗРФ увеличились на 74% (с 508,2 тыс. кв.м. в 2019 году до 885,4 тыс. кв.м. в 2023 году).

Большая часть жилья, введенного в действие на территории сельских населенных пунктов ДФО и АЗРФ осуществлено посредством индивидуального жилищного строительства.

2. Реализация мероприятий государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» (ГП КРСТ)

на сельских территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации (в части развития жилищного строительства).

Задачи комплексного развития сельских территорий, включая вопросы жилищного строительства, реализуются в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» (далее – ГП КРСТ), утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696, ответственным исполнителем которой является Минсельхоз России.

Объем бюджетных ассигнований, выделенных из федерального бюджета в 2023 году на обеспечение комплексного развития сельских территорий ДФО, составил 4395,1 млн рублей (15 % от РФ), сельских территорий АЗРФ – 951,1 млн рублей (3 % от РФ).

Согласно федеральному закону от 27 ноября 2023 г. № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годы» на обеспечение комплексного развития сельских территорий ДФО в 2024 году предусмотрено 3450,0 млн рублей, сельских территорий АЗРФ – 1168,7 млн рублей.

По информации Минсельхоза России, в рамках федерального проекта «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» на территории ДФО и АЗРФ реализуются следующие мероприятия, направленные на улучшение жилищных условий сельского населения и развития жилищного строительства:

1) Предоставление *социальной выплаты* гражданам, проживающим, изъявившим желание проживать и работающим на сельских территориях (признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий), на строительство (приобретение) жилья.

За 2020-2023 гг. введено (приобретено) за счет социальных выплат 40,8 тыс. кв. м жилья, улучшили жилищные условия 503 семьи, финансирование составило 634,2 млн рублей. В том числе в регионах ДФО введено (приобретено) 21,6 тыс. кв. м жилья для 268 семей, в регионах АЗРФ – 19,2 тыс. кв. м для 235 семей.

В 2024 году планируется ввести (приобрести) 7,8 тыс. кв. м жилья (в ДФО – 3 тыс. кв. м, в АЗРФ – 4,8 тыс. кв. м), на эти цели предусмотрено за счет федерального бюджета 77,8 млн рублей.

Мероприятие реализуется во всех регионах ДФО и АЗРФ, за исключением Магаданской области и Ненецкого АО.

2) Строительство жилья, предоставляемого *по договору найма* жилого помещения (предоставление субсидий субъектам Российской Федерации на софинансирование расходных обязательств муниципальных образований по строительству жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещения, с привлечением средств работодателя. При этом, по истечении 5 лет работы в сельской местности гражданин имеет право приобрести жилое помещение, полученное по договору найма, в свою собственность по цене, не превышающей

10% расчетной стоимости строительства, а по истечении 10 лет – по цене, не превышающей 1% расчетной стоимости строительства).

В 2020-2023 гг. мероприятие реализовывалось в Республике Бурятия, Республике Саха (Якутия), Амурской области.

За 2020-2023 гг. в указанных регионах ДФО введено (приобретено) 2,9 тыс. кв. м жилья, улучшили жилищные условия 36 семей, финансирование составило 123 млн рублей.

В 2024 году планируется ввести (приобрести) 1,5 тыс. кв. м жилья в Республике Бурятия (954 кв. м), Республике Саха (Якутия) (234 кв. м), Хабаровском крае (342 кв. м). На эти цели предусмотрено за счет федерального бюджета 123,6 млн рублей.

3) *Инженерное обустройство площадок* под компактную жилищную застройку и комплексную компактную застройку (строительство объектов инженерной инфраструктуры (электро-, газо- и водоснабжение, подведение канализации), организация уличного освещения, строительство улично-дорожной сети, а также благоустройство территории).

За 2020-2023 гг. израсходовано 1,4 млрд рублей, результат: реализован 21 проект: в Республике Карелия – 12 проектов, Республике Саха (Якутия) – 3 проекта, в Архангельской области – 2 проекта, по одному проекту в Республике Бурятия, Хабаровском крае, Амурской области, Республике Коми.

В 2024 году предусмотрено 255,6 млн рублей на завершение реализации 1 проекта в Республике Саха (Якутия).

4) *Льготная сельская ипотека* (предоставление субсидий российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, на строительство (приобретение) жилья на сельских территориях (сельских агломерациях) по льготной ставке – от 0,1 до 3 процентов годовых).

За 2020-2023 гг. израсходовано 3,8 млрд рублей, результат: выдано 8,7 тыс. льготных ипотечных кредитов (4,9 тыс. кредитов по ДФО, 3,8 тыс. кредитов по АЗРФ).

В программе «сельская ипотека» участвуют все регионы ДФО и АЗРФ, наибольшее количество граждан-участников программы среди регионов ДФО в Республике Бурятия (939 кредитов), в Амурской области (897 кредитов), в Приморском крае (838 кредитов), в Забайкальском крае (755 кредитов).

В целях развития жилищного строительства, Минсельхозом России в 2023 году введены изменения в программу «Сельская ипотека», в части дополнения ее целью «строительство индивидуальных жилых домов собственными силами». Указанные изменения способствуют повышению спроса на строительство деревянных домов, в том числе произведенных индустриальным способом.

3. Развитие опорных населенных пунктов и прилегающих территорий, расположенных в границах субъектов Российской Федерации, входящих в

состав Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации.

В рамках инициативы «Города больших возможностей и возрождение малых форм расселения» Правительством Российской Федерации одобрены выработанные Минсельхозом России предложения о формировании системы опорных населенных пунктов и прилегающих к ним территорий (далее – ОНП и ПТ) в целях повышения эффективности реализации на таких территориях мер государственной поддержки.

В настоящее время во всех регионах ДФО и АЗРФ (за исключением Ямало-Ненецкого АО) утверждены перечни опорных населенных пунктов и прилегающих населенных пунктов, согласно которым определено 279 ОНП (в ДФО – 244 ОНП, в АЗРФ – 35 ОНП в части сухопутных территорий АЗРФ) и 45075 прилегающих территорий (в ДФО – 3596 ПТ, в АЗРФ – 911 ПТ).

В соответствии с перечнем поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина от 4 июня 2023 г. № Пр-1111 по итогам заседания Совета при Президенте Российской Федерации по развитию местного самоуправления 20 апреля 2023 г. в настоящее время субъектами Российской Федерации, в том числе субъектами ДФО и АЗРФ, ведется работа по разработке долгосрочных планов развития, которые планируется утвердить в 2024 году.

В соответствии с пунктом 21 перечня поручений по реализации Послания Президента Федеральному Собранию, утвержденного Президентом Российской Федерации В.В. Путиным от 30 марта 2024 г. № Пр-616 Правительству Российской Федерации совместно с исполнительными органами субъектов Российской Федерации необходимо определить перечень опорных населенных пунктов, включающий в себя не менее 2 тыс. городов, городских агломераций и сельских населенных пунктов (далее – Перечень), расположенных во всех субъектах Российской Федерации, обеспечив разработку, утверждение и реализацию программы по их развитию (с распределением включенных в эту программу мероприятий по годам и определением источников их финансирования) в рамках нового национального проекта «Инфраструктура для жизни» и предусмотрев приоритетное направление на реализацию этой программы бюджетных кредитов, предоставляемых на финансовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов, и средств, высвобождающихся в связи со списанием двух третей задолженности субъектов Российской Федерации (по состоянию на 1 марта 2024 г.) по бюджетным кредитам, предоставленным субъектам Российской Федерации из федерального бюджета.

Учитывая, что Стратегией пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года субъекты Российской Федерации, расположенные на Дальнем Востоке, субъекты и части субъектов Российской Федерации, входящие в Арктическую зону Российской Федерации, определены как приоритетные геостратегические территории Российской Федерации, полагаем целесообразным включить все ОНП ДФО и АЗРФ в указанный Перечень.

При этом, исходя из оценки демографических и экономических тенденций, ресурсного потенциала территорий для развития бизнес-среды и роста занятости

населения, бюджетной обеспеченности, регионами из 278 ОНП определено 118 ОНП для приоритетного развития на бюджетные периоды 2025-2030 годы.

4. Дополнительные меры, стимулирующие развитие жилищного строительства на сельских территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа и Арктической зоны Российской Федерации.

Следует отметить, что в составе государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа» и государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Арктической зоны Российской Федерации» не предусмотрены целевые индикаторы и мероприятия, характеризующие развитие сельских территорий, так как основными целями указанной программы являются повышение уровня социально-экономического развития и качества жизни выше среднероссийского на всей территории Дальнего Востока и Арктики в целом.

Меры поддержки и отдельные мероприятия в рамках госпрограмм укрупнены и направлены на развитие укрупнённых территорий, в составе которых могут быть несколько муниципальных образований (например, центры экономического роста, территории опережающего социально-экономического развития), в том числе и сельские территории.

Вместе с тем, в рамках деятельности Минвостокразвития России, к действующим механизмам, способствующим развитию жилищного строительства на сельских территориях ДФО и АЗРФ, можно отнести:

1) Программу «Дальневосточный и Арктический гектар».

Программа реализуется в рамках Федерального закона от 1 мая 2016 г. № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», территория земель, подлежащих предоставлению в рамках программы составляет свыше 168 млн га, которые в большей степени расположены на сельских территориях либо межселенных территориях.

По состоянию на 31 декабря 2023 г.:

поступило 170 436 заявлений граждан о предоставлении земельных участков (без учета аннулированных), в том числе в 2023 году – 26 766;

заключено 97 955 договоров безвозмездного пользования, в том числе в 2023 году – 11 111;

предоставлено в собственность и аренду 20 741 участок, в том числе в 2023 году – 8 435 участков.

Самыми востребованным видом разрешенного использования земельных участков у граждан является индивидуальное жилищное строительство, далее - сельское хозяйство, отдых и рекреация, предпринимательство.

В помощь гражданам, получившим земельные участки в рамках Программы, в настоящее время доступно более 35 действующих федеральных, региональных и муниципальных мер государственной поддержки, в том числе квота на заготовку древесины для строительства индивидуального жилого дома.

В рамках реализации федерального проекта «Развитие отдельных территорий и центров экономического роста субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа» государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа» предусмотрено предоставление из федерального бюджета бюджетам субъектов ДФО финансовой поддержки на создание необходимой инженерной инфраструктуры для территорий компактно расположенных земельных участков в рамках Программы.

За счет средств федерального бюджета создана энергетическая и транспортная инфраструктура для земельных участков, расположенных вблизи 11 сельских населенных пунктов (агломераций): в Хабаровском крае в объеме 319 млн рублей (с. Кругликово, район им. Лазо; с. Свечино, с. Краснознаменка в Хабаровском районе – 35 км линий электропередач, 13 км дорог); в Республике Саха (Якутия) в объеме 82,1 млн рублей (с. Булун, Амгинского улуса; с. Петровка, Мегино-Хангаласского улуса; с. Партизан, Намского улуса; с. Антоновка, Нюрбинского района – 5 км дорог и 17 км технологического присоединения к электрическим сетям), в Камчатском крае в Елизовском муниципальном районе в объеме 65,88 млн рублей (ремонт и строительство 6 участков автомобильных дорог общей протяженностью 2,99 км).

Кроме того, регионы осуществляют строительство инфраструктуры своими средствами. Так, например, Сахалинская область органами государственной власти и местного самоуправления осуществляет инфраструктурную поддержку развития 4 территорий компактного расположения «Дальневосточных гектаров» (21 км линий электропередач и 15 км дорог).

2) Программу «Дальневосточная и Арктическая ипотека».

В рамках указанной программы льготного ипотечного кредитования с базовой ставкой на весь срок кредита – 2 % годовых, помимо приобретения жилья на первичном рынке льготные кредиты выдаются на строительство индивидуального жилого дома, либо приобретение жилья на вторичном рынке – готового жилого помещения или жилого помещения с земельным участком, расположенного

на территории сельского населенного пункта (а также на территории монопрофильного муниципального образования), а в отношении Магаданской области и Чукотского автономного округа – на территории любого муниципального образования.

За четыре года действия программы с помощью льготного ипотечного кредита собственное жилье приобрели более 103,7 тыс. жителей макрорегиона, общая сумма выданных кредитов превысила 466 млрд рублей: в ДФО выдано 101 тыс. кредитов

на сумму 455,7 млрд рублей, в АЗРФ выдано 2,6 тыс. кредитов на сумму 9,8 тыс. рублей.

На цели строительства индивидуального жилого дома предоставлено 15,8 тыс. кредитов на сумму 84,0 млрд рублей (15% от общего количества выданных по программе кредитов). Ипотечные кредиты на ИЖС выдавались во всех субъектах ДФО, за исключением Чукотского АО. В том числе: в Республике Саха (Якутия) выдано 7066 кредитов, в Приморском крае - 2490 кредитов, в Забайкальском крае - 1577 кредитов, в Сахалинской области - 1318 кредитов, в Республике Бурятия - 1286 кредитов, в Хабаровском крае - 1156 кредитов, в Амурской области - 595 кредитов, в Камчатском крае - 229 кредитов, в Еврейской АО - 42 кредита, в Магаданской области - 14 кредитов. На территории АЗРФ выдано 72 кредита на цели строительства индивидуального жилого дома.

Участникам программы «Дальневосточный гектар» и «Арктический гектар» в целях развития индивидуального жилищного строительства на сельских территориях выдано 892 кредита на сумму 4,3 млрд рублей. Большая часть кредитов выдана в Приморском крае – 341 кредит, в Сахалинской области – 136 кредитов.

Программа стимулировала строительство жилья во всех дальневосточных регионах. Наибольший эффект – в регионах, где и до запуска программы жилье активно строилось: Приморский край, Хабаровский край, Республика Саха (Якутия), в остальных регионах (Магаданская область, Еврейская автономная область, Чукотская автономная область) появились первые проекты в стадии строительства. Доступность жилья для участников программы обеспечивается низкими ставками по кредиту (до 2 %), но снижается из-за роста цен.

В целом с конца 2019 года объем строящегося жилья в регионах ДФО увеличился в 2,5 раза (с 2,1 до 5,3 млн м²). По России за этот же период портфель жилья в стадии строительства сократился на 1 %. Доля ДФО в объеме всего строящегося жилья в России выросла с 2 % до 5 %.

В ходе совещания по развитию опорных населенных пунктов АЗРФ, состоявшегося 11 декабря 2023 г., Президент Российской Федерации В.В. Путин поручил расширить программу на граждан, принимающих (принимавших) участие в СВО, и членов их семей (без учета предусмотренных в программе условий, касающихся возраста и семейного положения граждан), а также снять требование к стажу работы для медицинских и педагогических работников.

Во исполнение указанного поручения Минвостокразвития России подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий:

распространение действия программы на граждан, принимающих (принимавших) участие в специальной военной операции, и членов семей граждан, погибших (умерших) в связи с выполнением задач специальной военной операции (без учета предусмотренных в программе условий, касающихся возраста и семейного положения граждан);

отмену требования о наличии 5-летнего стажа работы для педагогических работников и работников медицинских организаций;

увеличение до 9 млн рублей максимального размера жилищного (ипотечного) кредита, предоставляемого на приобретение на вторичном рынке жилья готового жилого помещения или жилого помещения с земельным участком, находящегося на

территории монопрофильного муниципального образования (моногорода), в случае если общая площадь такого жилого помещения превышает 60 м²;

уточнение требований программы в части стоимости одного квадратного метра жилого помещения, приобретаемого на территориях АЗРФ.

Справочно:

Программа реализуется с декабря 2019 года. Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 ноября 2023 г. № 2023 условия программы «Дальневосточная ипотека» распространены на сухопутные территории АЗРФ с сохранением текущих основных условий для заемщика и кредитора (размер льготной процентной ставки, размер возмещения недополученных доходов кредитором, категории и цели кредитования и др.).

Условия Программы: базовая ставка на весь срок кредита – 2 % годовых; первоначальный взнос – 20 % от стоимости жилья; срок кредита – до 20 лет; размер кредита – до 6 млн рублей.

Участниками программы могут стать:

молодые семьи (оба супруга не достигли возраста 36 лет), в том числе неполные (родитель не достиг 36 лет, имеет детей, не достигших возраста 19 лет);

участники программы «Дальневосточный гектар» и «Арктический гектар»;

граждане Российской Федерации, переехавшие на работу из других субъектов Российской Федерации в рамках региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов;

граждане Российской Федерации, осуществляющие трудовую деятельность в должности педагогических работников и имеющие стаж работы по соответствующей специальности в государственной или муниципальной образовательной организации, расположенной на территории субъекта ДФО и сухопутной территории АЗРФ, не менее 5 лет по состоянию на дату обращения за получением кредита;

граждане Российской Федерации, осуществляющие трудовую деятельность и имеющие стаж работы в государственной или муниципальной медицинской организации, расположенной на территории субъекта ДФО и сухопутной территории АЗРФ, не менее 5 лет по состоянию на дату обращения за получением кредита;

граждане Российской Федерации, ранее постоянно проживавшие на территории Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, вынужденные покинуть территорию постоянного проживания, прибывшие на территорию Российской Федерации

в экстренном массовом порядке и проживающие на территории субъекта ДФО и сухопутной территории АЗРФ;

граждане Российской Федерации, осуществляющие трудовую деятельность на предприятиях оборонно-промышленного комплекса регионов ДФО и сухопутных территорий АЗРФ;

3) Программу «Единой Президентской субсидии».

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации от 13 октября 2017 г. № Пр-2064 Минвостокразвития России совместно с регионами ДФО реализует Планы социального развития центров экономического роста (далее – Планы). Основная их цель – создание комфортных условий для жизни людей через модернизацию социальной инфраструктуры, в том числе в сфере жилищного строительства на сельских территориях.

Так в целях привлечения и закрепления специалистов в сфере здравоохранения, образования, культуры в дальневосточные регионы, в том числе отдаленные населенные пункты, в рамках Планов реализовывались мероприятия

по строительству и приобретению жилья для врачей, учителей, работников культуры в том числе на сельских территориях в Забайкальском крае, Еврейской

АО, Чукотском АО (410 квартир), проведению первоочередных работ по сейсмоусилению (строительству) жилых многоквартирных домов (в том числе приобретение квартир в новых сейсмостойких домах) и расселению аварийного жилищного фонда в Сахалинской области (2404 квартир), приобретению 109 механизированных жилищно-бытовых комплексов для оленеводческих бригад, общин морских зверобоев в Чукотском АО. На эти мероприятия в целом в 2018-2023 гг. было выделено из федерального бюджета свыше 1 млрд рублей.

В составе Плана Республики Бурятия в 2024 году предусмотрена реализации мероприятий по строительству (приобретению) жилья для врачей и учителей в муниципальных районах республики. На эти цели выделено 305,4 млн рублей, в том числе из федерального бюджета 299,3 млн рублей. Будут построены 2-квартирные жилые дома в количестве 19 ед., всего на 38 квартир.

5. Предложения по дополнительным мерам государственной поддержки, направленным на стимулирование жилищного строительства на сельских территориях ДФО и АЗРФ.

1) Распространение мероприятий по реализации проектов по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, под компактную жилищную застройку, а также проектов комплексного развития сельских территорий на компактно расположенные земельные участки, предоставленные в рамках Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Справочно:

В рамках реализации Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в регионах ДФО формируются территории компактно расположенных земельных участков.

Преимущественно граждане выбирают такие виды разрешенного использования земельных участков, как «индивидуальное жилищное строительство», «ведение личного подсобного хозяйства».

В отношении вышеуказанных территорий в соответствии с пунктом 24 статьи 8 указанного Федерального закона у органов государственной власти и органов местного самоуправления возникает ответственность в оказании содействия обустройству образованных территорий посредством строительства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

Согласно сведениям, сформированным в федеральной информационной системе «Надальнийвосток.рф», общее количество агломераций, соответствующих данным признакам, на территории субъектов ДФО составляет 440. Из них - 62 компактные территории

нуждаются в обеспечении инфраструктурой. Предварительная оценка потребности в финансировании строительства объектов транспортной и инженерной инфраструктуры для 29 агломераций составляет более 10 млрд рублей.

Внесение предлагаемых изменений будет способствовать комплексному подходу органов местного самоуправления к территориальному планированию сельских населенных пунктов с учетом наличия земельных участков, предоставленных либо потенциальных для предоставления в рамках указанного Федерального закона, расширению источников финансирования для инфраструктурного обеспечения таких участков в целях развития индивидуального жилищного строительства.

2) Распространение льготной фиксированной процентной ставки в размере 0,1 годовых на сельские территории (сельские агломерации) приграничных муниципальных образований, перечень которых определен распоряжением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2015 г. № 2193-р «Об утверждении Концепции развития приграничных территорий субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа» (далее – Концепция) (внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2019 г. № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)».

Справочно:

В настоящее время фиксированная льготная ставка в размере 0,1 процента годовых по ипотечным кредитам (займам) распространяется на сельские территории (сельские агломерации) приграничных муниципальных образований, определенных Приложением № 6 к Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года (далее – Стратегия), которым утвержден Перечень приграничных муниципальных образований, при модернизации социально-экономической сферы которых оказывается приоритетная государственная поддержка, и пунктом 69 (4) Плана реализации Стратегии, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2019 г. № 3227-р. В указанный перечень не включены дальневосточные приграничные территории.

Вместе с тем абзацем 44 раздела VIII Стратегии предусматривается, что перечень приграничных муниципальных образований, расположенных на территориях субъектов ДФО, при модернизации социально-экономической сферы которых оказывается приоритетная государственная поддержка, а также направления их социально-экономического развития определяются Концепцией. При этом, согласно Концепции, вопросы обеспечения населения дальневосточных приграничных территорий доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами являются одними из приоритетных направлений государственной политики в сфере их развития (подраздел 4 раздела IV Концепции).

Указанные предложения обеспечат реализацию положений Концепции, а также пункта 3.10 плана мероприятий по ее реализации, утвержденного Правительством Российской Федерации от 11 июля 2022 г. № 7900п-П47, предусматривающего реализацию федеральными органами исполнительной власти и органами власти субъектов Российской Федерации мероприятий

по приоритизации расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и внебюджетных источников в рамках государственных программ Российской Федерации, государственных программ субъектов Российской Федерации, непрограммных направлений

деятельности, программ компаний с государственным участием на мероприятия по развитию социальной, транспортной, инженерной, информационно-коммуникационной инфраструктуры в отношении опорных населенных пунктов и прилегающих населенных пунктов, расположенных на дальневосточных приграничных территориях.

3) Предусмотреть в рамках софинансирования расходных обязательств муниципальных образований ДФО и АЗРФ по строительству (приобретению) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях, предоставляемого гражданам Российской Федерации, проживающим на сельских территориях, по договору найма жилого помещения возможность: приобретение у застройщика жилья в многоквартирных домах с последующей его передачей по договору найма, приобретения модульного быстровозводимого жилья, возмещения расходов муниципальных образований, направленных на строительство жилых домов (жилых помещений) в форме государственно-частного партнерства.

Справочно:

Действующими Правилами предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений предусмотрено заключение государственных (муниципальных) контрактов на строительство жилых помещений (жилых домов), на участие в долевом строительстве жилых домов (жилых помещений) либо на приобретение у юридического лица объекта индивидуального жилищного строительства, введенного в эксплуатацию не позднее чем за 3 года до заключения государственного (муниципального) контракта на его приобретение, на сельских территориях.

В целях обеспечения развития жилищного строительства в малых городах, приравненных к сельским территориям (сельским агломерациям), а также сельских территорий в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностям предлагается предусмотреть для субъектов ДФО и АЗРФ:

возможность приобретения у юридического лица жилых домов (жилых помещений) в многоквартирных домах, а также приобретение и установку быстровозводимого модульного жилья (с учетом короткого срока строительного сезона на северных территориях);

предусмотреть право субъектам ДФО и АЗРФ на применение повышающих коэффициентов стоимости строительства 1 кв. м жилья для районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностям (оценочно для северных регионов фактические показатели средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на 4-10% превышают устанавливаемые Минстроем России нормативы);

возможность возмещения расходов муниципальных образований, направленных на строительство жилых домов (жилых помещений) в форме государственно-частного партнерства.

Информация о финансовом обеспечении мероприятий государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» на 2023-2024 годы

Наименование мероприятия	2023 год				2024 год			
	486-ФЗ от 05.12.2022	СБР на 01.01.2024	Кассовое исполнение на 01.01.2024		540-ФЗ от 27.11.2023	СБР на 08.04.2024	Кассовое исполнение на 08.04.2024	
			Тыс. рублей	%			Тыс. рублей	%
Всего	59 892 332,7	63 770 892,4	63 744 677,0	100,0%	68 516 038,6	68 523 042,3	13 756 519,0	20,1%
Федеральный проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений»		23 613 274,9	25 280 168,8	100,0%	29 984 551,6	29 984 551,6	8 897 434,3	29,7%
Субсидии российским гражданам и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение изложенных расходов на капитальные (приобретения) жилищных (погашения) кредитов (банков, прикладных транзитных) РФ на строительство (приобретение) жилого помещения (банков для) на сельских территориях (сельских агломерациях)	19 604 993,9	18 471 255,6	18 471 255,6	100,0%	24 457 004,2	24 457 004,2	8 076 786,7	33,0%
СУБСИДИИ КРЕДИТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ И АО «ДОМ.РФ» (СЕЛЬСКИЕ ИПОТЕКИ)								
Субсидии российским гражданам и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение изложенных расходов на капитальные жилищные кредиты (банков), предоставляемые гражданам РФ, проживающим на сельских территориях (сельских агломерациях), на повышение уровня благоустройства домовладений	50 000,0	112 447,4	112 447,4	100,0%	90 000,0	90 000,0	55 725,5	61,9%
СУБСИДИИ КРЕДИТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ (ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КРЕДИТЫ)								
Субсидии на обеспечение комплексного развития сельских территорий	500 000,0	1 109 308,7			500 000,0	500 000,0		
УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ГРАЖДАН (СОЦ. ВЫПАТЫ)								
Субсидии на обеспечение комплексного развития сельских территорий	1 500 000,0	2 650 459,5	6 689 465,8	100,0%	3 731 300,0	3 731 300,0	764 944,1	14,1%
СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В НАИМ ВИДЕ								
Субсидии на обеспечение комплексного развития сельских территорий	1 989 281,0	2 938 436,6			1 206 247,4	1 206 247,4		
ОБУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДОК ПОДСКЗ (КЗС)								
Федеральный проект «Содействие занятости сельского населения»	245 081,0	239 381,0	239 381,0	100,0%	412 433,5	412 433,5	23 559,4	5,7%
Субсидии на обеспечение комплексного развития сельских территорий	40 081,0	38 723,9	207 928,2	100,0%	55 000,0	55 000,0	1 273,8	0,4%
ЗАНИМАТЕЛЬНОСТЬ - УЧЕБНИЧЕСКИЕ ДИОЛОГИ								
Субсидии на обеспечение комплексного развития сельских территорий	185 000,0	169 204,3			245 000,0	245 000,0		
ЗАНИМАТЕЛЬНОСТЬ - ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ДИОЛОГИ								
Субсидии российским гражданам, акционерному обществу «ДОМ.РФ» и государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» на возмещение изложенных расходов на средства, выделенные индивидуальным предпринимателям и организациям, зарегистрированным на сельских территориях (сельских агломерациях) на развитие пассажирской и транспортной инфраструктуры, строительство жилых зданий, по льготной ставке	20 000,0	31 452,8	31 452,8	100,0%	112 433,5	112 433,5	22 286,6	19,8%
ЛЫЖНЫЕ КРЕДИТЫ НА РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ЗАНИМ								
Федеральный проект «Благоустройство сельских территорий»	1 500 000,0	1 481 483,3	1 481 171,6	100,0%	1 401 565,0	1 401 565,0	41 420,7	3,0%
Субсидии на обеспечение комплексного развития сельских территорий	1 500 000,0	1 481 483,3	1 481 171,6	100,0%	1 401 565,0	1 401 565,0	41 420,7	3,0%
БЛАГОУСТРОЙСТВО								
Федеральный проект «Развитие транспортной инфраструктуры на сельских территориях»	10 466 394,3	10 312 138,9	10 302 510,2	99,9%	10 912 039,7	10 912 039,7	913 946,5	8,4%
Субсидии на обеспечение комплексного развития сельских территорий	10 466 394,3	10 312 138,9	10 302 510,2	99,9%	10 912 039,7	10 912 039,7	913 946,5	8,4%
ТРАНСПОРТ - ДОРОЖИ								
Федеральный проект «Современный облик сельских территорий»	23 771 150,4	26 159 690,3	26 145 264,3	99,9%	25 361 824,5	25 368 826,2	3 690 761,1	14,5%
Субсидии на обеспечение комплексного развития сельских территорий	23 771 150,4	26 607 334,8	25 562 989,8	99,9%	25 361 824,5	25 368 826,2	3 690 761,1	14,5%
СОВРЕМЕННЫЙ ОБЛИК СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ								
Субсидии на обеспечение комплексного развития сельских территорий за счет средств резервного фонда Правительства Российской Федерации	0,0	552 256,5	552 256,5	100,0%	0,0	0,0	0,0	0,0%
СОВРЕМЕННЫЙ ОБЛИК СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ								
Комплекс проектных мероприятий «Организация и проведение мероприятий всероссийского значения, направленных на популяризацию и поощрение достижений в сфере развития сельских территорий»	80 000,0	79 759,0	79 759,0	100,0%	105 000,0	105 000,0	0,0	0,0%
Рисками обеспечения функций государственных органов, в том числе территориальных органов	80 000,0	79 759,0	79 759,0	100,0%	105 000,0	105 000,0	0,0	0,0%
Комплекс проектных мероприятий «Выполнение бюджетными учреждениями, подведомственными Министерству сельского хозяйства Российской Федерации, государственных заданий по информационному, аналитическому и методическому обеспечению комплексного развития сельских территорий»	216 432,1	216 432,1	216 432,1	100,0%	338 624,3	338 624,3	189 397,0	55,9%
Рисками обеспечения деятельности (оказание услуг) государственных учреждений	192 861,1	192 861,1	192 861,1	100,0%	314 848,2	314 848,2	173 942,5	55,2%
Рисками на обеспечение деятельности (оказание услуг) государственных учреждений	23 571,0	23 571,0	23 571,0	100,0%	23 776,1	23 776,1	15 454,5	65,0%

Тыс. рублей

Информационно-справочные материалы Министерства промышленности и торговли Российской Федерации

В настоящее время распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р утверждена Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, которая направлена на увеличение темпов строительства (далее - Стратегия).

Так, в рамках Стратегии стратегической целью является ввод за период 2021 - 2030 годов более 1 млрд кв. метров жилья, в том числе многоквартирных домов не менее 550 млн. кв. метров и индивидуальных жилых домов не менее 450 млн кв. метров, что предполагает не стандартное строительство, а повышение энергоэффективности конструкций и материалов в целях предотвращения энергопотерь.

В этой связи в целях насыщения рынка необходимой строительной продукцией в настоящее время сформированы прогнозные балансы спроса и предложения на строительную продукцию, в том числе используемую в индустриальном и индивидуальном строительстве.

Однако в перспективе до 2030 года возможно потенциальное снижение производственных показателей по кирпичу керамическому строительному на -5,9%, что в то же время компенсируется ростом товаров субституттов, а именно блоками силикатными и газобетонными в динамике +4,0% по году.

Также по итогам 2023 года фиксируется рост производства конструкций фундаментов железобетонных на 15,6% к аналогичному периоду 2022 года.

В целях наращивания производства газобетонных блоков Минпромторгом России проводится соответствующая работа в части оказания общесистемных мер поддержки по линии Фонда развития промышленности (далее - ФРП).

Так, в текущем году ФРП поддержано две заявки по наращиванию производства газобетона автоклавного твердения мощностью 300 тыс. куб. метров и 362 тыс. куб. метров в год, ввиду повышенного спроса населения и застройщиков на данный вид продукции.

На текущий момент производителями тепло- и энергоэффективных панелей являются порядка 10 крупнейших компаний-производителей на территории Российской Федерации с суммарной мощностью в 52,2 млн кв. метров панелей в год.

Необходимо отметить, что на текущий момент российские компании переходят от стандартных проектов индивидуального жилищного строительства к внедрению инновационных подходов к домостроению - каркасному и быстровозводимому методу (модулю) с использованием энергоэффективных материалов.

В настоящее время каркасный дом является более доступным вариантом строительства по сравнению с многими существующими аналогами, например, кирпичного дома. Важно отметить, что его строительство можно производить в любое время года, потому что технология его возведения не предполагает так называемых «мокрых» процессов - бетонных работ или посадки кирпичей на цемент. Возведение каркасного дома занимает в среднем 2-4 месяца. Речь идет в первую очередь о домокомплектах, каркас которого может быть энергоэффективным.

Среднегодовой объем производства домокомплектов из минеральных материалов, не являющихся деревянными, фиксируется на уровне порядка 1,8 тыс. единиц площадью 218,2 тыс. кв. метров с учетом предельной мощности производств таких домокомплектов на уровне 13,5 тыс. единиц площадью порядка 1,0 млн кв. метров, что свидетельствует о возможном увеличении производства при отсутствии необходимости дополнительных инвестиций в модернизацию производств.

В части деревянных домов заводского изготовления (далее - деревянные домокомплекты) сообщаем следующее.

По экспертной оценке, на сегодняшний день в Российской Федерации насчитывается более 200 производителей деревянных домокомплектов в 53 субъектах Российской Федерации, при этом подавляющая часть возводимых деревянных домов в России построена хозяйственным способом.

Хозяйственный способ предполагает строительство домов из древесины и продукции ее переработки лицами, не состоящими на налоговом учете, а также без проведения архитектурно-строительного проектирования.

Указанное обстоятельство обуславливает более низкую цену домов, построенных хозяйственным способом, по сравнению с домами, построенными

подрядными организациями, стоящими на налоговом учете, с использованием деревянных домокомплектов.

Вместе с тем АО «ДОМ.РФ» при поддержке Минпромторга России в первой половине 2023 года проведен онлайн-опрос производителей, в котором приняли участие 45 компаний, производящих домокомплекты по всем видам материалов и технологий (далее - опрос).

По данным опроса в 2022 году мощности по производству домокомплектов были загружены на 22 %.

Нестабильный спрос назван ключевым фактором, сдерживающим рост объемов производства домокомплектов.

По мнению 83 % опрошенных производителей, наличие льготных ипотечных программ на строительство индивидуальных жилых домов с использованием домокомплектов будет способствовать увеличению развития производства данного вида продукции.

Таким образом, на российском рынке представлены как строительные ресурсы, так и домокомплекты из различных материалов.

Информация АО «ДОМ.РФ» к заседанию Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса на тему «Актуальные вопросы реализации мероприятий по развитию жилищного строительства на сельских территориях»

Развитие сельского хозяйства и сельских территорий является одним из приоритетных направлений государственной социально-экономической политики. Значительный вклад в это развитие вносит строительная отрасль.

Поддержка индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), инфраструктурное обеспечение территорий застройки и формирование комфортной среды, реализуемые в рамках Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее – Стратегия), будут способствовать повышению интенсивности освоения сельских территорий.

По итогам 2023 года ввод жилья на сельских территориях составил 33% от общего объема или 36,6 млн кв. м из 110,4 млн кв. м. Это абсолютный рекорд за всю историю наблюдения с 1990 года. В расчете на 1 жителя Российской Федерации в сельской местности в прошлом году обеспечен ввод 1 кв. м, что на 48% больше чем в городах. При этом в среднем за 10 лет доля ИЖС в общем вводе на сельских территориях составляла 85%, а в последние годы она постепенно сокращается (с пикового значения в 91% в 2021 году до 86% в 2023 году).

Такая тенденция обусловлена увеличением числа проектов по строительству многоквартирных домов, которые реализуют профессиональные застройщики на сельских территориях, в основном прилегающих к границам городов, за счет чего в том числе осуществляется формирование городских агломераций. Среди причин повышенной заинтересованности застройщиков к сельским территориям можно указать следующие:

- невысокая для конечного потребителя (заказчика строительства) цена таких земельных участков по сравнению с землей в городах;
- более низкие затраты на реализацию проектов по строительству многоквартирных домов, обусловленные тем, что вовлекаемые земельные участки в городах все чаще являются проектами комплексного развития территорий (далее – КРТ) жилой застройки, которые предусматривают дополнительные обязательства застройщика, в том числе, к примеру, в части дополнительной инфраструктурной нагрузки, выделения жилых помещений для решения вопросов местного значения по расселению отдельных категорий граждан и т.п.;
- рост спроса на жилье, расположенное на сельских территориях, со стороны граждан, обусловленный условиями льготной программы ипотечного кредитования граждан на строительство (приобретение) жилья в сельской местности, реализуемой Минсельхозом России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 №1567 (далее – «Сельская ипотека»), на равнозначных условиях как для индивидуальных жилых домов, так и многоквартирных, по льготной ставке не более 3% годовых.

Однако несмотря на существующие сложности абсолютный объем ввода ИЖС в сельских территориях уверенно растет и достиг по итогам 2023 года рекордных 31,5 млн кв. м или порядка 232 тыс. домов, что на 6% больше, чем в прошлом рекордном 2022 году. Это, отчасти, объясняется действующей программой «социальной газификации», а также «дачной амнистией», позволяющий оформить собственность в упрощенном порядке на построенные ранее и не зарегистрированные жилые дома.

О востребованности ИЖС среди граждан лучше всего свидетельствуют результаты исследования, проведенного АО «ДОМ.РФ» совместно с ВЦИОМ, в соответствии с которыми большая часть населения в России, а именно 7 из 10 семей, мечтают жить в своем доме. По подсчётам АО «ДОМ.РФ» – это свыше 40 млн домохозяйств.

По результатам вышеуказанного опроса главным препятствием для строительства собственного жилого дома является отсутствие у граждан финансовых средств при этом среди проживающих в сельской местности эта причина актуальна для 77% семей, а в крупных городах с численностью населения более 1,0 млн человек – для 62%.

1. Реализация механизма льготного ипотечного кредитования.

Распространение на строительство индивидуальных жилых домов льготных ипотечных программ, оператором которых Правительством Российской Федерации определено АО «ДОМ.РФ» («Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека», «IT-ипотека») стало одной из ключевых факторов развития сектора частного домостроения.

Всего по итогам 2023 года по данным опроса кредитных организаций, ежемесячно проводимого АО «ДОМ.РФ», на создание объектов ИЖС было выдано 118,7 тыс. кредитов на 537,1 млрд руб., что в 3,6 раза больше по количеству и в 3,9 раза по сумме, чем годом ранее. При этом 98% таких кредитов выдано по льготным программам.

За 2 первых месяца 2024 года на ИЖС выдано 18,7 тыс. кредитов на сумму 89,9 млрд руб., что в 2,8 раз больше по количеству и 3,2 раз больше по сумме, чем за аналогичный период 2023 года, а в целом доля ипотечных кредитов на ИЖС в их общей выдаче выросла до 11% по количеству и до 15% по сумме, что также является рекордным показателем за весь период наблюдения.

Существующие льготные программы носят срочный характер и согласно действующим правилам новые выдачи по ним завершатся 1 июля 2024 года. В случае прекращения действия льготных ипотечных программ с 1 июля 2024 года платежеспособный спрос граждан на частные дома снизится. Представляется целесообразным поддержать этот спрос через запуск специальной льготной ипотечной программы в сегменте ИЖС, что в свою очередь позволит вводить большие объемы жилья и удовлетворить потребность граждан в улучшении жилищных условий путем покупки или строительства частного дома.

АО «ДОМ.РФ» во исполнение подпункта «а» пункта 4 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания по вопросам развития лесопромышленного комплекса от 22.03.2023 № Пр-562, в целях создания условий для стимулирования строительства индивидуального жилья по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу разработало проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил

возмещения российским кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, выданным гражданам Российской Федерации для приобретения (строительства) индивидуальных жилых домов, Формы заявления о получении выплат на возмещение недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации для приобретения (строительства) индивидуальных жилых домов, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации» (далее – проект постановления).

Проектом постановления предусматривается утверждение единой программы льготного ипотечного кредитования для граждан Российской Федерации, являющихся заказчиками индивидуальных жилых домов по договору строительного подряда с использованием счетов эскроу, приобретающих строящиеся индивидуальные жилые дома в рамках долевого строительства малоэтажных жилых комплексов, а также готовые индивидуальные жилые дома у застройщиков малоэтажных жилых комплексов.

Предложение в проект решения:

Рекомендовать Правительству Российской Федерации рассмотреть вопрос запуска программы льготного ипотечного кредитования граждан Российской Федерации на цели приобретения индивидуальных жилых домов по договорам участия в долевом строительстве в рамках малоэтажных жилых комплексов и строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу, предусмотрев на реализацию такой программы соответствующие средства федерального бюджета.

Дополнительно отмечаем, что механика реализуемой Минсельхозом России программы льготного ипотечного кредитования «Сельская ипотека», основная цель которой кредитование приобретения или строительства жилья на сельских территориях, существенно отличается от иных программ льготного ипотечного кредитования, что создает трудности для кредиторов. При этом АО «ДОМ.РФ» неоднократно направлял предложения в адрес Минсельхоза России о приведении условий программы «Сельская ипотека» к единообразию с остальными программами льготного ипотечного кредитования и выразил готовность в случае такого приведения к единообразию стать ее оператором.

2. Создание и развитие необходимой инфраструктуры.

По результатам проведенного в 2023 году АО «ДОМ.РФ» совместно с АО «ЦИАН.РУ» опроса установлено, что основной потребностью переезжающих в частные дома является близость инфраструктуры, в первую очередь социальной – детских садов, школ, поликлиник – на этом делают акцент 54% граждан.

Создавать такие комплексные поселки, полностью обеспеченные комфортными условиями городской жизни, с 2022 года стало возможно в связи с внесенными поправками в Федеральный закон № 214-ФЗ, которые позволили застройщикам привлекать проектное финансирование на строительство частных домов со всей инфраструктурой в границах МЖК, в том числе в сельской местности, а гражданам размещать свои средства на счетах эскроу до завершения строительства домов, по которым заключены договоры участия в долевом строительстве.

В настоящее время на территории Российской Федерации начато строительство 7 МЖК в Московской, Ульяновской, Липецкой, Воронежской областях и Пермском крае, в том числе 4 из них строятся на сельских территориях. В соответствии с размещенными застройщиками в Единой информационной системе жилищного строительства проектными декларациями в рамках уже начатых этапов строительства до 2026 года планируется построить порядка 97,2 тысяч кв. м нового жилья в 748 домах.

В полной мере раскрыть потенциал такого инструмента как МЖК сегодня не позволяют необходимость высоких финансовых затрат на обеспечение МЖК необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, которые составляют значимую долю в бюджете каждого такого проекта и существенным образом влияют на его финансовую устойчивость и экономическую целесообразность реализации застройщиком, сдерживают развитие направления комплексной индивидуальной жилой застройки.

При этом по результатам опроса установлено, что на территории 52 субъектов Российской Федерации имеется 1,8 тыс. земельных участков общей площадью 27,6 тыс. га, планируемых под комплексную застройку ИЖС, но не обеспеченных инфраструктурой. Учитывая средневзвешенную плотность застройки в комплексных поселках ИЖС, финансирование строительства которых осуществляется АО «Банк ДОМ.РФ» в 1,35 тыс. кв. м на 1 га, градостроительный потенциал таких земельных участков составляет порядка 37,3 млн кв. м.

Из указанных поселков 1,5 тыс. земельных участков площадью 23,4 тыс. га расположены на сельских территориях с общим градостроительным потенциалом 31,6 млн кв. м.

Кроме того в рамках полномочий единого института развития в жилищной сфере (АО «ДОМ.РФ») в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – Закон № 161-ФЗ) возможно вовлечение в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в целях жилищного строительства с применением механизма комплексного развития территории (далее – КРТ), позволяющего сократить инвестиционно-строительный цикл и обеспечить благоприятные и комфортные условия проживания граждан в сельской местности, в том числе путем разработки документации по планировке территории для индустриального малоэтажного жилищного строительства, учитывающей создание объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Однако механизм КРТ в сельской местности требует поддержки создания инфраструктуры за счет государственных, региональных и муниципальных программ, программ ресурсоснабжающих организаций по развитию.

Предложение в проект решения:

Рекомендовать:

- *Минсельхозу России рассмотреть возможность при распределении субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на реализацию проектов по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, территориях опорных населенных пунктов, под компактную*

- жилищную застройку дополнительных преимуществ заявкам субъектов Российской Федерации, предусматривающим реализацию проектов компактной жилищной застройки в целях строительства малоэтажных жилых комплексов, определенных Федеральным законом № 214-ФЗ, реализации проектов комплексного развития территории в соответствии с Законом № 161-ФЗ ;*
- Исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации при подготовке в Минсельхоз России заявок на получение субсидий из федерального бюджета в целях реализации проектов компактной жилищной застройки обеспечить приоритетность включения в заявки, предусматривающие реализацию проектов компактной жилищной застройки в целях строительства малоэтажных жилых комплексов, определенных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», реализации проектов комплексного развития территории в соответствии с Законом № 161-ФЗ;*
 - Минстрою России рассмотреть возможность продления реализации программы «Стимул» федерального проекта «Жилье», обеспечив корректировку правил предоставления субсидий бюджетам субъектов Российской Федерации путем отдельной оценки проектов, предусматривающих многоквартирную и индивидуальную жилую застройку, с установлением соответствующих коэффициентов результативности (к примеру, доля собственного финансового участия застройщика, софинансирование региона, объем ввода), проектов комплексного развития территории в соответствии с Законом № 161-ФЗ.*

Во исполнение поручения Президента РФ от 18.09.2020 № Пр-1506 АО «ДОМ.РФ» разработан и запущен механизм финансирования строительства инфраструктуры для жилищной сферы за счет «инфраструктурных облигаций», который входит в состав федерального проекта «Инфраструктурное меню». Основная задача АО «ДОМ.РФ» как оператора механизма – это привлечение долгосрочного внебюджетного финансирования в развитие инфраструктурной отрасли и направление денежных средств на экономически целесообразные и социально-важные для регионов проекты.

Специализированное общество проектного финансирования (дочерняя компания АО «ДОМ.РФ») размещает облигации под поручительство АО «ДОМ.РФ», а привлеченные средства направляются в виде займов по льготной ставке, обеспеченной федеральной субсидией на выплату купонного дохода по облигациям. Механизм распространяется на широкий спектр инфраструктуры, включая инженерную, социальную, дорожную, транспортную, энергетическую, туристическую и ИТ.

Механизм полномасштабно запущен, сформирован центр экспертиз проектов, наработана база и опыт реализации сделок разных масштабов. На рынке размещены 8 выпусков облигаций на 110 млрд рублей. Облигации соответствуют принципам социальных облигаций, разработанным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA), а также включены в сегмент «национальные проекты» сектора устойчивого развития Московской биржи.

География применения механизма также широка – заявки на реализацию проектов поданы из каждого федерального округа. Правительственной комиссией по региональному развитию в Российской Федерации приняты решения по 46 проектам в 24 субъектах РФ на сумму финансирования 150 млрд рублей.

Их реализация способствует вводу 33,5 млн кв. метров нового жилья. Более 76 млрд рублей уже направлены в стройку.

Предложение в проект решения:

Рекомендовать исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации рассмотреть возможность использования в проектах, предполагающих создание различной инфраструктуры для развития жилищного строительства на сельских территориях, механизма инфраструктурных облигаций в качестве одного из источников финансирования.

3. Разработка и внедрение новых проектов и конструктивных решений при строительстве жилых домов на сельских территориях.

Фондом ДОМ.РФ (учрежден «АО ДОМ.РФ») во исполнение «дорожной карты» по упрощению строительства индивидуального жилья, утвержденной Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллиным, и протокола совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Абрамченко совместно с Минстроем России и Минпромторгом России проведен открытый всероссийский конкурс на разработку типовых проектов жилых домов и социально-культурных объектов с использованием деревянных несущих строительных конструкций и других материалов (далее – Конкурс). Заявки на участие в Конкурсе подали 296 организаций из 85 регионов России, по итогам Конкурса отобрано 40 проектов – победителей в 4 номинациях.

Для 26 комплектов проектно-сметной документации (далее – ПСД) в номинациях индивидуальные жилые дома (далее – ИЖС) и блокированные дома с использованием деревянных конструкций (далее – БЖД) получены сводные отчеты по результатам консультационных услуг ФАУ «Главгосэкспертиза России» с рекомендацией к применению в качестве типовой проектно-сметной документации. ПСД ИЖС и БЖД размещены в разделе «Городская среда» на сайте АО «ДОМ.РФ»¹ для безвозмездного распространения при использовании в архитектурно-строительной практике.

Дополнительно для проектов в номинации социально-культурные объекты с использованием деревянных конструкций (далее – СКБ) по итогам Конкурса разработана ПСД для дальнейшего прохождения государственной экспертизы.

Предложение в проект решения:

Рекомендовать исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации рассмотреть возможность использования проектов-победителей всероссийского конкурса типовых проектов индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки и социально-культурных объектов при реализации проектов жилищного строительства, в том числе на сельских территориях.

Реализация данных проектов позволит сократить затраты на разработку концепции и проведение государственной экспертизы (для проектов СКБ), достичь целей, определенных государственными программами Российской Федерации «Развитие образования», «Комплексное развитие сельских территорий» и федеральной программой «Модернизация первичного звена здравоохранения». В случае интереса

¹ <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/>

к данному предложению Фонд ДОМ.РФ готов профинансировать прохождение государственной экспертизы при условии привязки проекта к земельному участку и предоставления документа о финансировании строительства (для проектов СКБ).

Кроме того, Фондом ДОМ.РФ совместно с ФГБУ ВНИИПО МЧС России разработано три стандарта организаций для социальных объектов и жилых зданий с использованием деревянных конструкций. Документы утверждены Росстандартом. Они, в том числе, позволяют проектировать и строить деревянные жилые дома до четырех этажей и двухэтажные деревянные школы с соблюдением требований пожарной безопасности, которые в действующих нормативах к таким объектам не установлены.

Стандарты организации доступны для использования при проектировании, прохождении экспертизы и строительстве фельдшерско-акушерских пунктов, школ до двух этажей, малоэтажного жилья до четырех этажей на сельских территориях в регионах с высоким потенциалом использования дерева как строительного материала, в том числе в регионах с развивающимся лесопромышленным производственным комплексом.

4. Дополнительные меры государственной поддержки, направленные на стимулирование жилищного строительства, в том числе, на сельских территориях.

Для создания аналогичных безопасных условий ИЖС на земельных участках граждан во исполнение подпункта «б» пункта 4 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания по вопросам развития лесопромышленного комплекса, состоявшегося 10.02.2023, Правительством Российской Федерации совместно с АО «ДОМ.РФ» при участии Банка России и Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» разработаны проекты федеральных законов «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу», «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» и «О внесении изменения в статью 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (далее – законопроекты). Законопроекты одобрены Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.

Принятие законопроектов будет способствовать достижению национальных целей по ежегодному улучшению жилищных условий не менее 5 млн семей и увеличению объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, определенных Указом Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».

По результатам опроса граждан, проведенного в 2023 году АО «ДОМ.РФ» совместно с АО «ЦИАН.РУ», появление такого механизма в 3 раза увеличит долю желающих строить дом с подрядчиком (с 13% до 39% опрошенных), в том числе на сельских территориях.

Для поддержки вышеуказанного механизма на этапе внедрения Фондом ДОМ.РФ (учрежден АО «ДОМ.РФ») утверждена программа возмещения недополученных доходов по кредитам подрядчикам на строительство индивидуальных жилых домов с использованием счетов эскроу (далее – Программа), которая предусматривает

льготное кредитование подрядчиков через механизм возмещения кредиторам недополученных доходов по таким кредитам. Программа реализуется в отношении кредитных договоров, заключенных с подрядчиками с 01.09.2023 по 31.12.2025 с льготной процентной ставкой не более 1% годовых. Реализация Программы позволит обеспечить ввод не менее 1 млн кв. метров индивидуального жилья.

Участие в Программе подтвердили крупнейшие банки нашей страны: ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Сбербанк, АО «Банк ДОМ.РФ», ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», АО «АЛЬФА-БАНК», Банк ВТБ (ПАО), РНКБ Банк (ПАО), которым был распределен лимит денежных средств от 17,5 до 275,3 млн рублей (совокупно 1 млрд руб.).

Первым из кредиторов, запустивших свои продукты по кредитованию подрядчиков, стал АО «Банк ДОМ.РФ». Возобновляемые кредитные линии по ставке в 1% годовых по состоянию на 05.04.2024 одобрены 51 подрядчику на сумму 2,0 млрд рублей. Кроме того, АО «Банк ДОМ.РФ» при предоставлении ипотечного кредита на ИЖС с эскроу предусмотрел дополнительную скидку в 1% от существующих ипотечных ставок, в том числе по льготным программам.

В феврале 2024 года свой продукт на рынок вывел также ПАО Сбербанк. АО «ДОМ.РФ» рассчитывает, что остальные банки – участники Программы запустят свои кредитные продукты во втором квартале текущего года, либо в соответствии с условиями Программы размер предоставленных лимитов может быть пересмотрен в пользу тех кредитных организаций, придерживающихся ранее предоставленных в АО «ДОМ.РФ» прогнозных план-графиков ежемесячного заключения кредитных договоров.

Повышение доступности жилья для граждан, проживающих в сельской местности, через предоставление им земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов определено одним из приоритетных направлений государственной политики в области устойчивого развития сельских территорий на период до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 02.02.2015 №151-р.

Так, гражданам, имеющим право на предоставление земельных участков в соответствии с частями 6 и 7 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе многодетным семьям (на учете нуждающихся в предоставлении земельных участков состоит порядка 2,0 млн семей из их общего числа в 4,6 млн семей), предоставление таких участков осуществляется в соответствии с законами субъектов Российской Федерации, значительная часть которых содержит условия о возможности их получения только на территории населенных пунктов, в которых гражданин имеет регистрацию по месту жительства.

Сложившаяся ситуация не позволяет гражданам с их согласия получить земельный участок в ином населенном пункте, в том числе, расположенном на сельской территории, при отсутствии земельных участков на территории населенного пункта, в котором гражданин зарегистрирован. Создание такой возможности позволит сократить очередность граждан, нуждающихся в предоставлении земельных участков, а также будет способствовать достижению национальных целей по ежегодному улучшению жилищных условий не менее 5 млн семей и увеличению объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, определенных

Указом Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».

Предложение в проект решения:

Рекомендовать исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации рассмотреть возможность включения в свои региональные нормативные правовые акты положений, позволяющих с согласия гражданина предоставить ему земельный участок в любом населенном пункте в пределах соответствующего субъекта Российской Федерации.

УПРАВЛЕНИЕ БИБЛИОТЕЧНЫХ ФОНДОВ
(ПАРЛАМЕНТСКАЯ БИБЛИОТЕКА)



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА

БИБЛИОДОСЬЕ

ЗАСЕДАНИЕ СОВЕТА ПО ВОПРОСАМ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ПРИ СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ
ПО РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЯХ

по информационно-библиографическим
ресурсам Управления библиотечных фондов
(Парламентской библиотеки)

Москва,
апрель, 2024

СОДЕРЖАНИЕ*

ОФИЦИАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Из Отчета Правительства Российской Федерации в Государственной Думе о результатах работы в 2023 году (3 апреля 2024 г.)	3
Правительство увеличило размер господдержки на мероприятия по благоустройству сельских территорий (6 января 2024 г.)	3
Председатель Правительства Российской Федерации принял участие в работе российской агропромышленной выставки «Золотая осень – 2023» (5 октября 2023 г.)	4
Правительство в опережающем порядке профинансирует проекты по комплексному развитию сельских территорий (19 июня 2023 г.)	5
В Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации состоялось первое заседание межведомственной рабочей группы по развитию индивидуального жилищного строительства (4 августа 2023 г.)	5

СТАТИСТИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

За период действия программы льготной ипотеки россияне оформили свыше 836 тыс. ипотек	7
Россияне построили более 218 тыс. частных домов с начала 2023 года	8
Результаты мониторинга состояния социально-экономического развития сельских территорий (алгомераций) Российской Федерации в 2023 году (обеспеченность жильем, инженерная инфраструктура)	9
Топ-10 регионов Российской Федерации по спросу на загородную недвижимость в 2023 году	12

МАТЕРИАЛЫ СОЦИОЛОГИЧЕСКИХ ОПРОСОВ

Индивидуальный дом глазами российских семей: потребности и характеристики (август 2023 г.)	15
--	----

АКТУАЛЬНЫЕ СТАТЬИ

Трубиллина М. Как получить сельскую ипотеку. Советы экспертов	22
Ершова А. Как будет развиваться рынок ИЖС в ближайшей перспективе	26
Цегоев В., Чемоданова К. Россияне стали чаще интересоваться загородными участками под строительство	28
Перевощикова М. В Российской Федерации может появиться единый оператор стройки частного жилья	30
Астафьев С.А., Азорин М.Ю. Анализ современного состояния комплексного развития сельских территорий	32
Скальная М.М. Комфортная среда на селе через призму жилищных условий	40
Боровских О.Н., Евстафьева А.Х. Жилищное строительство как драйвер развития сельских территорий Российской Федерации	47

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

55

Ответственный за выпуск: А.М. Мелехов (консультант отдела библиотечно-информационного обслуживания УБФ (ПБ), telekhov@duma.gov.ru

* В соответствии с законодательством Российской Федерации в части, касающейся соблюдения авторских прав, публикации, представленные в библиодосье, не предназначены для тиражирования, размещения в Интернет и распространения. В материалах, использованных для подготовки библиодосье, сохранены оригинальные тексты источников опубликования.

ОФИЦИАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ИЗ ОТЧЕТА ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАБОТЫ В 2023 ГОДУ*

М.В. Мишустин, Председатель Правительства Российской Федерации:

(...) Ведется и комплексное развитие сельских территорий. Только в прошлом году из федерального бюджета было направлено порядка 64 млрд рублей, что позволило продолжить строительство дорог, провести работы по благоустройству, улучшить жилищные условия на селе.

Важнейшая инициатива для субъектов и бесплатная социальная газификация. При ее реализации особое внимание мы уделили поддержке многодетных семей, участников специальной военной операции и их близких, людей с невысокими доходами. Помогли им с покупкой оборудования, взяв на себя часть расходов. В размере не менее 100 тыс. рублей на каждый участок.

В прошлом году подключили к газу почти на 40% домов больше, чем годом ранее. А значит – смогли сделать жизнь десятков тысяч людей комфортнее.

По поручению Президента программа будет расширена на садоводческие товарищества в газифицированных населенных пунктах. Это, мне кажется, тоже важное для людей добавление. (...)

На КРСТ выделили 21 млрд дополнительно до 2023 года с 2021-го. В 2024 году уже стоит сумма 68,5 млрд рублей. Еще раз, здесь все очень сбалансированно принимается, но мы максимизируем все возможности инвестиций, в том числе на село. (...)

А реализация КРСТ охватила 12 млн человек в 10 тыс. населенных пунктов, и с 2020 года были очень серьезные результаты: где-то 3,8 тыс. социальных объектов было обновлено, обновлено 1,5 тыс. км дорог, 12 тыс. проектов благоустройств реализовано, введено и приобретено 8,8 млн кв. метров жилья, а всего создано около 95 тыс. рабочих мест. Серьезные результаты. (...)

ПРАВИТЕЛЬСТВО УВЕЛИЧИЛО РАЗМЕР ГОСПОДДЕРЖКИ НА МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Правительство продолжает работу по развитию инфраструктуры сельских агломераций. Принято решение увеличить объемы господдержки, предоставляемой регионам на реализацию мероприятий по благоустройству сельских территорий. Постановление*** об этом подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Согласно документу, максимальный размер господдержки, который может быть выделен из федерального бюджета на реализацию одного проекта благоустройства сельских территорий, увеличен с 2 млн до 3 млн рублей.

Также увеличен минимальный размер субсидии, предоставляемой региону на мероприятия по благоустройству сельских территорий, с 1 млн до 3 млн рублей.

Решение будет способствовать развитию инфраструктуры сельских территорий.

Работа ведется в рамках государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий», которая была утверждена Правительством по поручению Президента в 2019 году.

* Ежегодный отчет Правительства в Государственной Думе // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 3 апреля 2024 г. - <http://government.ru/news/51246/> (дата обращения: 04.04.2024) – Материалы приводятся выборочно.

** Правительство увеличило размер господдержки на мероприятия по благоустройству сельских территорий // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 6 января 2024 г. – <http://government.ru/news/50588/> (дата обращения: 04.04.2024)

*** Постановление Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2023 года № 2248.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРИНЯЛ УЧАСТИЕ В РАБОТЕ РОССИЙСКОЙ АГРОПРОМЫШЛЕННОЙ ВЫСТАВКИ
«ЗОЛОТАЯ ОСЕНЬ – 2023»***

М.В. Мишустин, Председатель Правительства Российской Федерации:

(...) Одно из ключевых направлений нашей работы – развитие сельских территорий. Занимаемся этим вопросом в рамках соответствующей государственной программы.

Сейчас за пределами городских агломераций – примерно четверть граждан России. И нам предстоит повысить качество и условия их жизни. Тогда и квалифицированные специалисты будут сами стремиться работать на селе.

И конечно, один из приоритетов – это решение вопроса с жильем. Здесь используем два инструмента. Они хорошо всем известны.

Во-первых, это ипотека по льготной ставке до 3% годовых, которая доступна нашим гражданам четвертый год. При всех сложностях, в том числе с бюджетом. Ею воспользовались свыше 110 тысяч семей за это время.

Еще одна мера – строительство жилья внаем, что позволяет работодателю привлекать новые кадры. Уже введено свыше 100 тыс. кв. м. И до конца года к ним добавится еще более 54 тыс.

Немалые средства вкладываем мы и в создание современной инфраструктуры на селе. Людям нужны школы, детские сады, медицинские учреждения, возможность вызвать скорую. И конечно, нужны детские и взрослые спортивные площадки, дома культуры, библиотеки. Сегодня говорили как раз и о доступе к интернету.

На реализацию проектов комплексного развития территорий в текущем году было предусмотрено свыше 26 млрд рублей. И еще более 10 млрд – на приведение в порядок дорог в сельской местности.

Всего на выполнение госпрограммы в этом году выделено порядка 65 млрд рублей. Это только госпрограмма. Еще есть целый ряд смежных программ. И конечно, мы такую работу продолжим.

В том числе – реализуя правительственную инициативу по созданию на селе и в малых городах сети опорных населенных пунктов, где формирование социальной, транспортной, коммуникационной инфраструктуры пойдет ускоренными темпами. Их всего около 1,8 тыс. по всей стране. Сегодня смотрели доклад по этому поводу.

Мы рассчитываем, что такой подход позволит сформировать комфортные для жизни сельские агломерации, куда можно будет приезжать и учиться, и лечиться, и отдыхать, и заниматься спортом. И конечно, молодые специалисты смогут, взвесив объективно все условия, выбрать именно их, а не крупные города. Я знаю, что такие люди не просто появляются, а их уже очень много становится. Вот сегодня уважаемый новосибирский губернатор докладывал как раз о том, что они ситуацию мониторят и люди возвращаются на село.

Условия задачи, которую нам с вами предстоит решить, вроде бы просты и понятны. Отрасль сейчас на подъеме. И конечно, качество жизни на сельских территориях хоть и постепенно, но меняется к лучшему. Благодаря в том числе и серьезной поддержке государства. В прошлом году на эти цели направили свыше 420 млрд рублей. Примерно на том же уровне остается финансирование и в текущем году. Предусмотрены соответствующие ассигнования и в проекте трехлетнего федерального бюджета, который поступил в Государственную Думу. (...)

* Михаил Мишустин принял участие в работе российской агропромышленной выставки «Золотая осень – 2023» // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 5 октября 2023 г. – <http://government.ru/news/49695/> (дата обращения: 04.04.2024). – Материалы приводятся выборочно.

ПРАВИТЕЛЬСТВО В ОПЕРЕЖАЮЩЕМ ПОРЯДКЕ ПРОФИНАНСИРУЕТ ПРОЕКТЫ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ*

Правительство продолжает работу по улучшению условий жизни людей, живущих в сельской местности. На финансирование мероприятий по комплексному развитию сельских территорий в 2023 году в опережающем порядке будет направлено 4,6 млрд рублей. Распоряжение** об этом подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Эти средства предусмотрены в бюджете на 2024 год, но будут направлены регионам уже сейчас, что позволит ускорить реализацию проектов. Деньги получают 33 субъекта, в том числе Бурятия, Удмуртия, Архангельская, Владимирская, Курская, Новосибирская, Рязанская, Сахалинская и Ярославская области.

За счет федерального финансирования в регионах будут реализованы мероприятия в рамках проектов по комплексному развитию сельских территорий. Речь идет о строительстве и обновлении домов культуры, объектов коммунальной инфраструктуры, детских садов, школ и спортивных учреждений в 23 населенных пунктах с охватом населения более 88 тысяч человек.

Кроме того, будет построено или приобретено более 400 домов для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а в рамках проектов компактной жилищной застройки будет проложено 11,2 км сетей газоснабжения, 14,7 км сетей водоснабжения, 9,9 км сетей электроснабжения и более 26 км дорог.

Решение повысит доступность качественной социальной и инженерной инфраструктуры для жителей сельской местности.

Работа ведется в рамках федеральных проектов «Современный облик сельских территорий» и «Развитие жилищного строительства и повышения уровня благоустройства домовладений», которые входят в государственную программу «Комплексное развитие сельских территорий».

В МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ СОСТОЯЛОСЬ ПЕРВОЕ ЗАСЕДАНИЕ МЕЖВЕДОМСТВЕННОЙ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ПО РАЗВИТИЮ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***

В Министерстве строительства и ЖКХ РФ прошло первое заседание межведомственной рабочей группы по развитию индивидуального жилищного строительства (ИЖС) под председательством главы Минстроя России Ирека Файзуллина. На совещании обсуждались стратегические цели и инструменты развития рынка частных домов, а также вызовы, с которыми сталкивается отрасль.

«Для строительной отрасли 2022 год стал лучшим по количеству введенного жилья – 102,7 млн кв. м, при этом больше половины из них, 57,2 млн кв. метров – это индивидуальное жилищное строительство. Важным шагом для развития ИЖС стали изменения в нормативно-правовой базе, которые поддерживают возведение частных домов, как и с применением домокомплектов, так ихозспособом. Программы, которые Правительство сегодня реализует в части инфраструктурных бюджетных кредитов и в целом «Инфраструктурного меню», позволяют менять облик наших городов и населенных пунктов в лучшую сторону», – отметил Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Также в рамках своего выступления глава Минстроя России поздравил всех участников заседания с предстоящим праздником - Днем Строителя.

На совещании особое внимание было уделено вопросам демографии, развитию инфраструктуры не только в крупных городах, но и в пригородах и сельских агломерациях.

Заместитель главы Международной общественной организации «Всемирный Русский Народный Собор» Константин Малофеев: «Принципиально новый вектор пространственного и градостроительного развития обеспечит равномерное распределение населения по территории страны

* Правительство в опережающем порядке профинансирует проекты по комплексному развитию сельских территорий // Официальный сайт Правительства Российской Федерации, 19 июня 2023 г. – <http://government.ru/docs/48799/> (дата обращения: 04.04.2024)

** Распоряжение Правительства Российской Федерации от 13 июня 2023 года № 1570-р

*** В Минстрое России состоялось первое заседание межведомственной рабочей группы по развитию ИЖС // Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, 4 августа 2023 г. – https://www.minstroyrf.gov.ru/press/v-minstroe-rossii-sostoyalos-pervoe-zasedanie-mezhvedomstvennoy-rabochey-gruppy-po-razvitiyu-izhs/?sphrase_id=2095755 (дата обращения: 04.04.2024)

и возродит обезлюдившие территории Центральной и Северо-Западной России. Кроме того, принципиальным образом повысит уровень и качество жизни». Также он отметил, что эти меры позволят увеличить суммарный коэффициент рождаемости в нашей стране в два и более раза по сравнению с сегодняшним, а количество многодетных семей до 10–15 миллионов.

В целях дальнейшего раскрытия потенциала индивидуального жилищного строительства Минстроем России совместно с Минфином России, Росреестром, АО «ДОМ.РФ» и Банком России ведется непрерывная работа, в том числе и в части изменения законодательства. Так, Минстроем России разработаны законопроекты, которые направлены на создание механизма применения счетов эскроу при расчетах организаций, осуществляющих строительство частных домов по договорам подряда, заключаемым с гражданами. Строительство таких объектов должно будет осуществляться с использованием домокомплектов или типовой проектной документации. Предлагаемый механизм будет способствовать защите средств граждан - подрядчик получит оплату своей работы только после завершения строительства. Также он позволит повысить востребованность рынка ИЖС среди граждан и сформирует понятный для кредиторов залог, что, в свою очередь, поспособствует развитию рынка ипотеки в данном секторе.

«Мы видим большой спрос на покупку частных домов. Важным шагом в развитии индивидуального жилищного строительства стала консолидация мер государственной поддержки в рамках инициативы «Мой частный дом». В 2022 году льготные ипотечные программы были распространены на цели ИЖС. Высоким спросом со стороны граждан пользуется запущенный в рамках «Льготной ипотеки» пилотный проект, который позволяет получить кредит на строительство индивидуального жилого дома собственными силами», – подчеркнул заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Никита Сташин.

Кроме того, прорабатывается вопрос установления для подрядчиков, строящих ИЖС в рамках разрабатываемого механизма, льготного налогообложения по аналогии с застройщиками, осуществляющими строительство многоквартирных домов.

В рамках заседания обсуждались и лучшие практики в субъектах Российской Федерации, с примером собственных наработок по развитию рынка частных домов выступил Губернатор Курганской области Вадим Шумков: «Мы работаем по бесхозным, брошенным домам в селах, оформляем на них право собственности, расчищаем участки, чтобы передавать их желающим под строительство новых домов на уже обжитых сельских территориях. Работаем по инфраструктуре. За последние четыре года построены и отремонтированы сотни сельских социальных объектов, 1600 км сельских дорог, занимаемся газификацией, в рамках которой в 150 населенных пунктов газ придет вообще впервые».

Новые регионы России также заинтересованы в развитии рынка индивидуального жилищного строительства при помощи, как и капитальных, так и быстровозводимых конструкций. «На данный момент в ДНР восстановлено 293 объекта индивидуального жилья. В целях увеличения строительства ИЖС продолжается формирование банка земельных участков, обеспеченных инфраструктурой, а также ведется разработка механизма льготного ипотечного кредитования под индивидуальное строительство», – сообщил врио Главы Донецкой Народной Республики Денис Пушилин.

По мнению заместителя Секретаря Общественной Палаты Александра Галушки, в каждом субъекте Российской Федерации должен быть сформирован свой флагманский проект комплексной индивидуальной жилой застройки, а также выработана практика реализации таких проектов.

По итогам заседания участники рабочей группы обменялись мнениями и наметили план дальнейшего межведомственного взаимодействия по развитию рынка индивидуального жилищного строительства.

В совещании также приняли участие представители органов федеральной и региональной власти, банковского сектора, экспертного и бизнес сообщества.

СТАТИСТИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ЗА ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ПРОГРАММЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ РОССИЯНЕ ОФОРМИЛИ СВЫШЕ 836 ТЫСЯЧ ИПОТЕК*

Росреестр с начала действия программы льготной ипотеки (май 2020 года) до 1 января 2024 года зарегистрировал 836 175 ипотек. (...)

Большой популярностью в регионах пользуется программа сельской ипотеки, которая действует с января 2020 года. По состоянию на 1 января 2024 года зарегистрировано 82 353 ипотеки в отношении объектов, приобретаемых на условиях данной программы. Наибольшее количество регистрационных действий по результатам рассмотрения заявлений, поданных в рамках программы «Сельская ипотека», приходится на договоры купли-продажи, на основании которых зарегистрировано 71 093 права собственности.

Также в рамках программы зарегистрировано 9 663 договора участия в долевом строительстве, соглашений об уступке права требования по ДДУ и 1166 прав собственности на вновь созданные объекты индивидуального жилищного строительства.

Наибольшую популярность программа набрала в Приволжском (27 266 ипотек) и Центральном федеральных округах (14 378 ипотек). Среди регионов лидеров – Республика Башкирия (5 312), Удмуртская республика (4 102), Ставропольский край (3 717), Омская область (3 614), Республика Татарстан (2 972) и Оренбургская область (2 953).

В декабре 2022 года Правительство РФ продлило действие программы «Льготная ипотека» до 1 июля 2024 года. Получить льготный ипотечный кредит по ставке до 8% годовых можно на покупку жилья в новостройках, строительство частного дома или приобретение земельного участка для его строительства. Максимальный размер кредита по льготной ставке для всех регионов – 6 млн рублей. Первоначальный взнос – 30%.

В 2022 году по поручению Президента РФ программа «Сельская ипотека» стала бессрочной, а постановлением Правительства РФ от 28.06.2023 № 1055 расширены параметры программы «Сельская ипотека». Максимальный размер кредита по ставке не более 3% годовых увеличен с 3 млн до 6 млн рублей. На средства сельской ипотеки можно построить, приобрести жилье, в том числе на этапе строительства, завершить ранее начатое строительство жилого дома по договору подряда. Жилье должно быть приобретено или построено на сельских территориях или сельской агломерации.

Кроме того, теперь за счет заемных средств можно построить дом самостоятельно: с помощью готовых домокомплектов — комплектов деталей, изделий и материалов, которые произведены заводским способом и предназначены для строительства индивидуального жилого дома, исключая материалы для возведения фундамента.

Также средства можно потратить на покупку жилого помещения в многоквартирном доме, имеющем не более 5 этажей и расположенном в опорном населенном пункте, — населенном пункте, который находится за пределами городских агломераций и на базе которого ускоренно развивается инфраструктура, обеспечивающая реализацию гарантий в образовательной сфере, доступность медпомощи, услуг в сфере культуры и реализацию других потребностей граждан на территории одного или нескольких МО. Перечень опорных населенных пунктов в каждом регионе определяется уполномоченным органом.

* За период действия программы льготной ипотеки россияне оформили свыше 836 тыс. ипотек // Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, 26 февраля 2024 г. – <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/po-lygotnoy-ipoteke-rossiyane-oformili-svyshe-836-tys-ipotek/> (дата обращения: 04.04.2024). - Материалы приводятся выборочно.

РОССИЯНЕ ПОСТРОИЛИ БОЛЕЕ 218 ТЫС. ЧАСТНЫХ ДОМОВ С НАЧАЛА 2023 ГОДА *

Более 218 тыс. частных домов (ИЖС) построили и поставили на кадастровый учет россияне с начала 2023 года. К июлю их совокупная площадь достигла 30,4 млн кв. м, что составляет 53% от всего построенного за 2022 год фонда индивидуального жилья.

«Граждане проявляют стабильный интерес к индивидуальному жилищному строительству. Неизменный лидер по площади построенного населением индивидуальных жилых домов – Центральный федеральный округ, в I полугодии на него пришлось свыше 8,67 млн кв. м или 29% от всего возведенного за это время фонда ИЖС», – прокомментировал глава Росреестра Олег Скуфинский.

Практически так же, как в Центральном ФО, частное строительство популярно в Приволжье. Там с января по июнь этого года построено почти 47,2 тыс. индивидуальных домов на 6,49 млн кв. м. Замыкает тройку лидеров Южный федеральный округ с показателем в 32,7 тыс. объектов ИЖС, площадью в 4,52 млн кв. м.

Основным стройматериалом в рассмотренном периоде оказалось дерево – из него, согласно сведениям ЕГРН, было возведено почти 70,8 тыс. объектов ИЖС или 8,21 млн кв. м. Чуть реже граждане строили дома из кирпича – 44,72 тыс. домов, площадью 7,41 млн кв. м. Меньше всего население возводило панельные дома – всего 3 тыс. построек на 395 тыс. кв. м.

Олег Скуфинский напомнил, что ведомство реализует проект «Земля для стройки», призванный выявить участки для жилищного строительства. «Сервис “Земля для стройки” станет частью Цифровой платформы “Национальная система пространственных данных”, где каждый сможет найти участок для возведения дома. К июлю этого года было выявлено более 49,75 тыс. пригодных для индивидуального жилищного строительства участков и территорий, площадью 70,02 га, а это свыше 700 млн кв. м», – отметил он.

* Россияне построили более 218 тыс. частных домов с начала 2023 года // Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, 24 августа 2023 г. – <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/rossiyane-postroili-bolee-218-tys-chastnykh-domov-s-nachala-2023-goda/> (дата обращения: 04.04.2024)

РЕЗУЛЬТАТЫ МОНИТОРИНГА СОСТОЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ (АЛГОМЕРАЦИЙ) РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2023 ГОДУ*

(...) 4. Обеспеченность жильем

Обеспеченность жильем стабильно росла как среди горожан, так и в сельской местности. Рост продолжился в 2022 году – на 1,0 кв. м. на чел., 3,7% (рис. 8). При этом обеспеченность жильем в сельской местности все еще меньше, чем среди горожан – но тенденция ведет к преобладанию показателя в будущем в сельской местности.

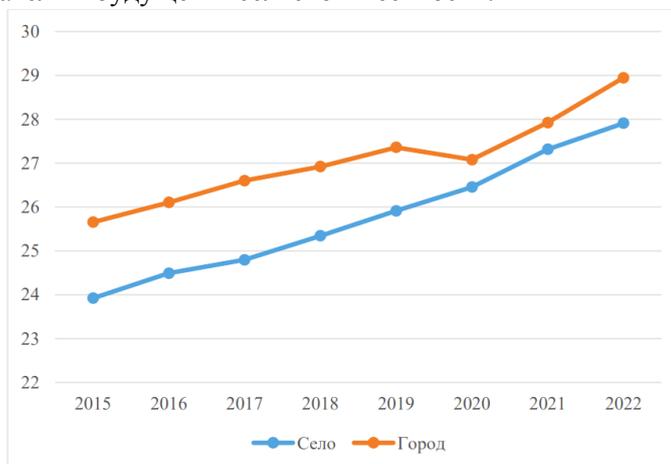


Рис. 8. Динамика обеспеченности жильем, в 2015–2022 годах

Источник: составлено Научным центром изучения проблем сельских территорий по данным Федеральной службы государственной статистики

Наибольшей обеспеченностью жильем в сельской местности обладают регионы с значительным миграционным оттоком, сокращением населения в сельской местности и повышенной урбанизацией. В некоторых округах уровень обеспеченности жильем превышает городской – в Южном и Северо-Кавказском, где в сельской местности проживает значительная часть населения (рис. 7).

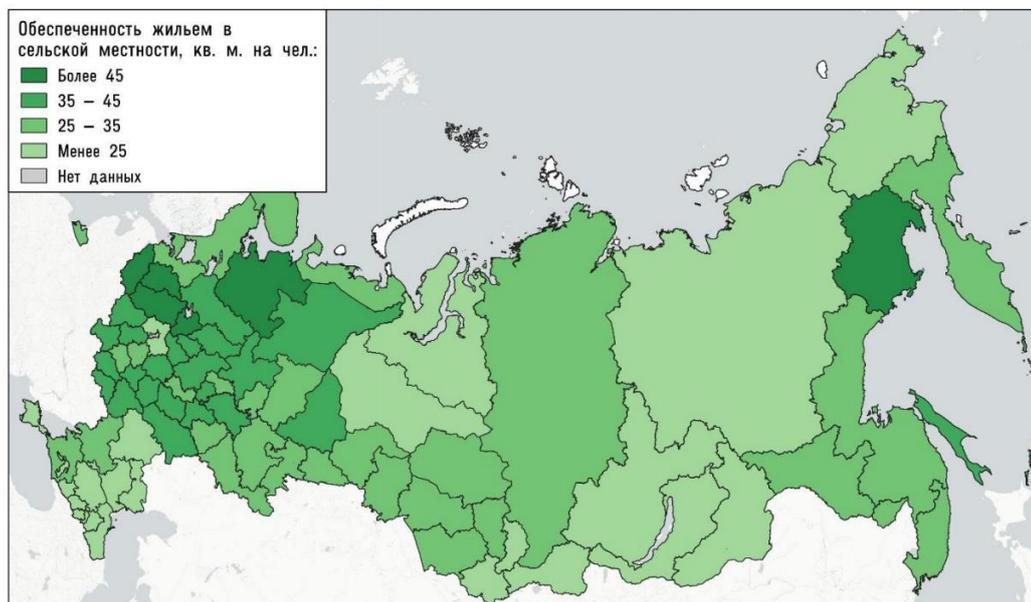


Рис. 9. Обеспеченность жильем в сельской местности в 2022 году

Источник: составлено Научным центром изучения проблем сельских территорий по данным Федеральной службы государственной статистики

* Доклад о результатах проведенного мониторинга состояния социально-экономического развития сельских территорий в 2023 году // Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации – <https://mcx.gov.ru/upload/iblock/b0b/pw8tnifok6w7wlvptffuib110nlmuj0c.pdf> (дата обращения: 04.04.2024). – Материалы приводятся выборочно.

5. Инженерная инфраструктура

Доля газифицированных сельских населенных пунктов в федеральных округах значительно варьируется – от 8,3% в Сибирском, до 68,9% в Северо-Кавказском, некоторые регионы не газифицированы вообще (некоторые регионы Сибири и Дальнего Востока) (рис. 10).

Наименьшая газификация в наиболее периферийных и малолюдных регионах с низкой плотностью населения – в Сибири, на Севере и Дальнем Востоке. Наилучшими значениями (более половины газифицированных сельских населенных пунктов) обладают округа и регионы, находящиеся в основной полосе расселения, благоприятных климатических условиях и в условиях высокой плотности населения – Северный Кавказ, Юг, Поволжье.

Кроме 2022 года, в котором произошло изменение методики подсчета, низкими темпами прирастала газовая уличная сеть в сельской местности – с 2016 года менее 1% в год. При этом значительно росла доля газифицированных сельских населенных пунктов – прежде всего за счет газификации в Северо-Западном и Сибирском федеральных округах (рис. 10).

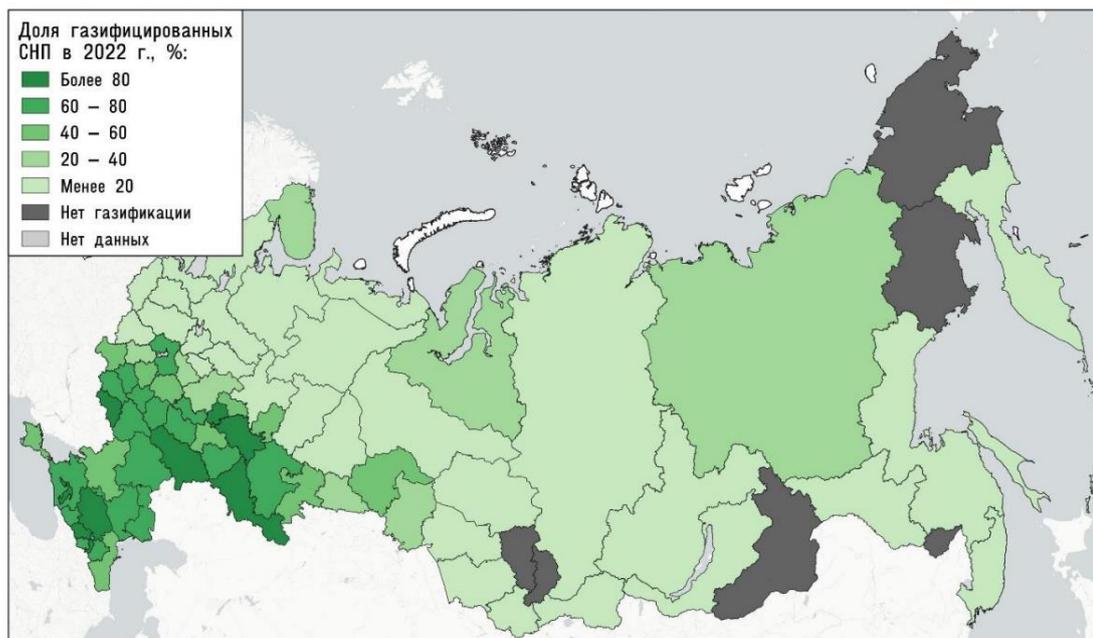


Рис. 10. Доля газифицированных сельских населенных пунктов в 2022 году

Источник: составлено Научным центром изучения проблем сельских территорий по данным Федеральной службы государственной статистики

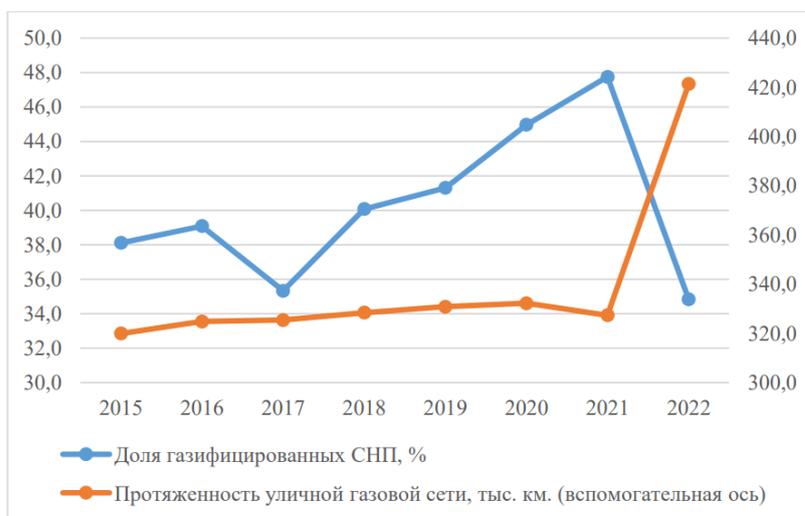


Рис. 11. Доля газифицированных сельских населенных пунктов в 2022 году

Дифференциация регионов округов по состоянию водопроводной инфраструктуры также очень сильно различается (от 15,8% сельских населенных пунктов без водоснабжения в Северо-Кавказском федеральном округе до 82,9% в Северо-Западном и 26,9% водопроводной сети, нуждающейся в замене в Уральском федеральном округе до 46,9% в Центральном) (рис. 12).

В наилучших условиях водопроводная инфраструктура находится в округах с наибольшей плотностью населения и более благоприятными климатическими условиями – более 60% сельских населенных пунктов имеют водоснабжение в Южном и Северо-Кавказском федеральном округах. При этом средние показатели имеют периферийные округа – Уральский и Сибирский (54,6% и 42,9% сельских населенных пунктов соответственно имеют водоснабжение и 26,9% и 38,2% водопроводной сети соответственно нуждаются в замене), в то время как худшие показатели у староосвоенных территорий в Центральном и Северо-Западном округах, а также на экстремально периферийном Дальнем Востоке.

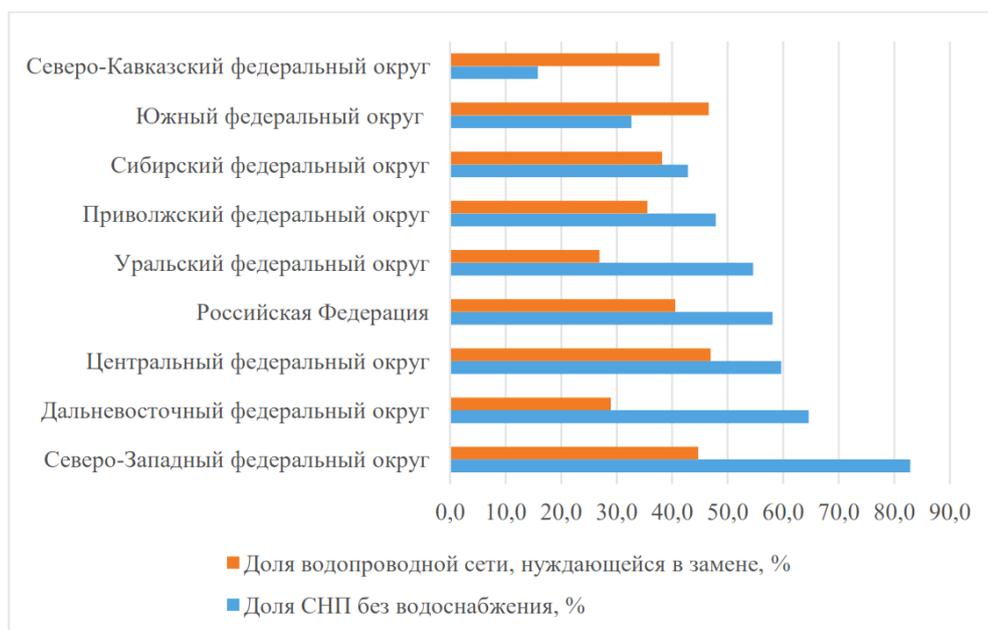


Рис. 12. Водопроводная инфраструктура сельской местности в 2022 году

Источник: составлено Научным центром изучения проблем сельских территорий по данным Федеральной службы государственной статистики

ТОП-10 РЕГИОНОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СПРОСУ НА ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В 2023 ГОДУ*

Сезон высокой активности на рынке загородной недвижимости подходит к концу, а значит, пришло время подвести итоги. В новом исследовании аналитический центр Домклик поделился статистикой ипотечных сделок Сбера и рассказал, в каких регионах самый высокий спрос на загородное жилье и какую недвижимость выбирали покупатели. Эксперты также посчитали, сколько стоят дома, дачи и загородные участки в разных регионах страны.

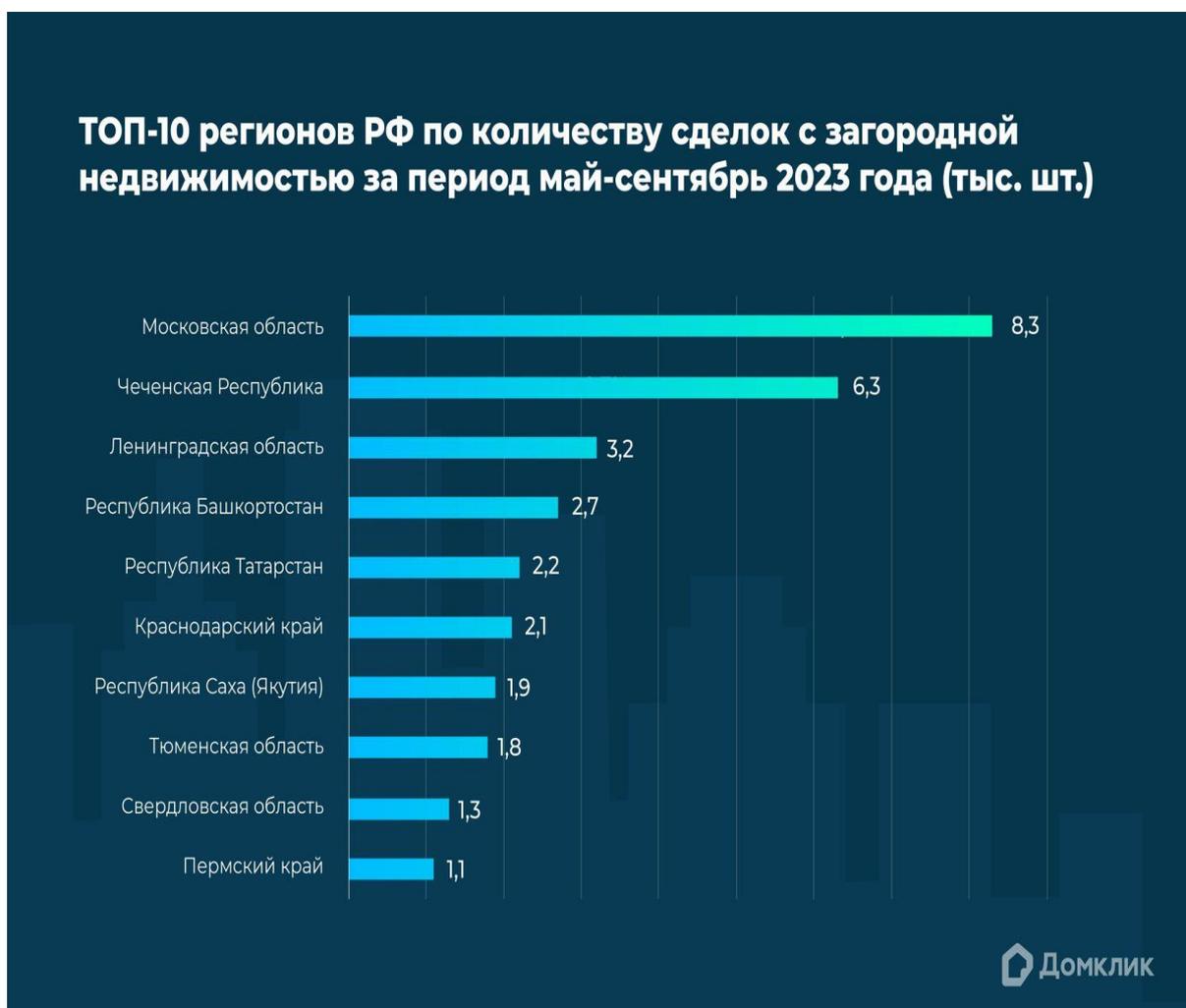
Методика расчета

В рамках исследования были проанализированы ипотечные сделки Сбербанка по покупке загородной недвижимости, заключенные в период с мая по сентябрь 2023 года, в сезон повышенной покупательской активности. Учитывались сделки как с готовым жильем, так и с типами строящегося жилья (индивидуальное жилищное строительство — ИЖС).

На основе данных Сбербанка о заключенных ипотечных сделках, для наиболее востребованных видов недвижимости посчитана медианная стоимость.

Топ-10 регионов РФ по спросу на загородную недвижимость

Основываясь на статистике ипотечных сделок за май-сентябрь, эксперты Домклик определили регионы с самым высоким спросом на загородную недвижимость.



Топ-10 регионов по количеству ипотечных сделок с загородной недвижимостью (включая ИЖС) за период май-сентябрь 2023 года. Данные Сбербанка

*Топ-10 регионов РФ по спросу на загородную недвижимость в 2023 году: аналитика Домклик // Сайт «Домклик», 28 сентября 2023 г. — <https://blog.domclick.ru/novosti/post/top-10-regionov-rf-po-sprosu-na-zagorodnyu-vedvizhimost-v-2023-godu-analitika-domklik> (дата обращения: 22.03.2024)

В список регионов с высоким спросом на загородную недвижимость вошли столичные регионы (Московская и Ленинградская области), а также крупнейшие регионы, где присутствуют города-миллионники (Республики Башкортостан и Татарстан, Краснодарский край, Свердловская область, Пермский край). Однако в списке также можно увидеть и менее населенные субъекты РФ, такие как Чеченская Республика, Республика Саха (Якутия), Тюменская область.

Какую недвижимость выбирают россияне для жизни за городом



Распределение количества ипотечных сделок Сбербанка по типам недвижимости для топ-10 регионов РФ по количеству выданных за май-сентябрь 2023 года. Данные отсортированы по доле выданных на ИЖС

Из графика видно, что практически во всех регионах, лидирующих по количеству ипотечных сделок, наиболее востребованным типом загородной недвижимости являются строящиеся жилые дома (ИЖС). К этому типу относится большинство сделок с загородной недвижимостью: практически во всех рассмотренных регионах, за исключением Республики Чечня, доля превышает 65%. Ранее Домклик неоднократно публиковал данные о растущем спросе на ИЖС.

Стоит отметить, что в Республике Саха (Якутия) практически все сделки на рынке загородного жилья (97%) происходят со строящейся недвижимостью (ИЖС). По мнению аналитиков, основная причина высокого интереса к рынку ИЖС кроется в Дальневосточной ипотеке, которая позволяет взять кредит на постройку дома под 2%.

На втором месте по популярности находятся участки: в рассмотренных регионах процент от всех сделок с загородной недвижимостью лежит в пределах от 10% до 25%. Исключение составляют Чеченская Республика и Республика Саха (Якутия), где процент сделок с участками равен 99% и 2% соответственно.

Высокая востребованность участков в Республике Чечня объясняется доступностью этого вида недвижимости. Как будет показано, средняя стоимость участка значительно ниже других видов загородного жилья.

Садовые дома с участками — здания сезонного использования или дачи — располагаются на третьем месте по востребованности: в рассмотренных регионах доля от общего количества ипотечных сделок на рынке загородного жилья не превышает 7%.

Сезонные дома пользуются спросом в основном в околостолличных и крупных регионах, где люди могут купить дополнительное жилье для отдыха. К таким регионам относятся Московская область, Свердловская область, Пермский край, Ленинградская область, Республика Татарстан.

Стоимость различных видов загородной недвижимости

Основываясь на данных Сбербанка о приобретенной в ипотеку недвижимости, эксперты Домклик оценили медианную стоимость наиболее востребованных типов загородного жилья.

Регион	Стоимость стандартного строящегося жилого дома площадью 150 м ² (млн руб.) Индивидуальное строительство (ИЖС)	Стоимость стандартного участка площадью 8 соток (млн руб.)	Стоимость стандартного садового дома площадью 70 м ² с участком (млн руб.)
Республика Саха (Якутия)	10,6	1,0	4,5
Тюменская область	8,9	1,3	3,9
Московская область	8,8	2,1	3,4
Ленинградская область	8,5	1,6	3,5
Республика Татарстан	8,0	1,5	2,7
Республика Башкортостан	7,7	0,8	2,1
Краснодарский край	7,5	3,1	5,1
Свердловская область	7,5	1,0	2,5
Пермский край	5,9	0,7	2,1
Чеченская Республика	3,5	0,7	3,3

Строящееся жилье является наиболее дорогой загородной недвижимостью. Практически во всех рассмотренных регионах стоимость строящегося дома в 2-3 раза превышает стоимость садового дома с участком и более чем в 4 раза стоимость отдельного участка. Наиболее высокая медианная стоимость строящегося жилого дома (на ИЖС) фиксируется в Республике Саха (Якутия) — около 11 млн руб, Тюменской и Московской областях — около 9 млн руб.

Что касается участков, то наиболее дорогие лоты были приобретены в Краснодарском крае (около 3 млн руб.), Московской области (около 2 млн руб.) и Ленинградской области (около 1,5 млн руб.). Относительно высокая стоимость — следствие хорошего спроса на этот тип недвижимости. Как было отмечено ранее, в этих регионах доля сделок по приобретению участков лежит в пределах 18-27% от общего количества сделок на рынке загородной недвижимости.

В случае садовых домов с участками, наиболее высокие цены также отмечаются в Краснодарском крае — около 5 млн руб., Республике Саха (Якутия) — около 4,5 млн руб. и Тюменской области — около 4 млн руб.

МАТЕРИАЛЫ СОЦИОЛОГИЧЕСКИХ ОПРОСОВ

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ДОМ ГЛАЗАМИ РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ: ПОТРЕБНОСТИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ*



Август 2023 г.

Ключевые выводы



Запрос россиян на индивидуальные дома сохраняется на высоком уровне. По данным опроса, проведенного ДОМ.РФ и ВЦИОМ, **67%** из 61,8 млн российских семей считают индивидуальный дом наиболее предпочтительным видом жилья (в 2022 году – 68%)



55% живущих в многоквартирных домах россиян заявили, что хотели бы переехать в индивидуальный дом – **19,2 млн семей**. Доля таких семей за год не изменилась



Ключевыми требованиями являются **высокая транспортная доступность**, место жительства – не более 30 минут до работы, наличие рядом объектов торгово-бытовой и социальной инфраструктуры



Основная причина, по которой россияне не переезжают в частный дом, – **недостаток денежных средств**. В крупных городах второй по значимости причиной является **неготовность тратить много времени на дорогу**



Фактические выдачи ипотеки на ИЖС в разы ниже готовности людей брать такую ипотеку. Основные причины – отсутствие стандартизированного рынка ИЖС, что увеличивает риски банков при таком кредитовании

Характеристики ИЖС



Индивидуальный дом выбирают для себя **семьи с детьми** и большие семьи (4 и более человек). **Предпочтительный дом:** средняя площадь 111 квадратных метров, из кирпича или пено/газобетона, 1 или 2-х этажный



Большинство россиян готовы привлекать к строительству частного дома **профессиональных застройщиков**



20% семей, желающих переехать в дом, готовы воспользоваться **типовым проектом**. В случае создания каталога типовых проектов, прошедших все экспертизы, им будут готовы воспользоваться в 4 раза больше семей



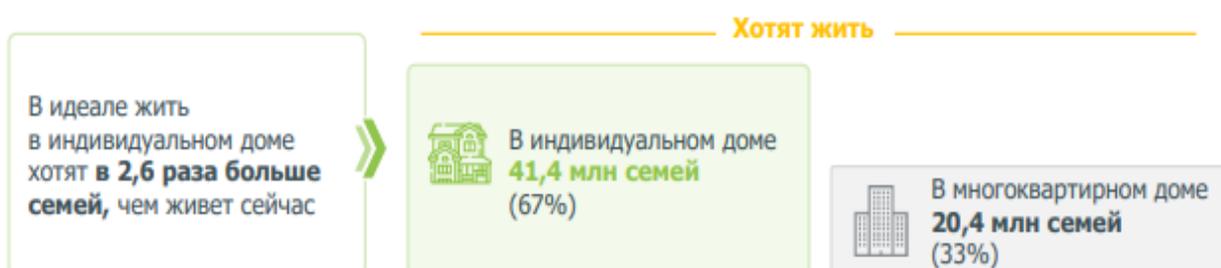
Россияне демонстрируют **высокую осведомленность** о домокомплектах и готовы их использовать, в основном с привлечением профессиональных сборщиков. Появление **льготной ипотеки** может значительно увеличить спрос на домокомплекты

* Индивидуальный дом глазами российских семей: потребности и характеристики: данные социологических опросов, август 2023 г. // Сайт «ДОМ.РФ». – <https://дом.рф/upload/iblock/404/0umun15vw1pst6c032bx146qh5ucyzr2.pdf> (дата обращения: 04.04.2024). – Материалы приводятся выборочно.

Запрос россиян на индивидуальные дома

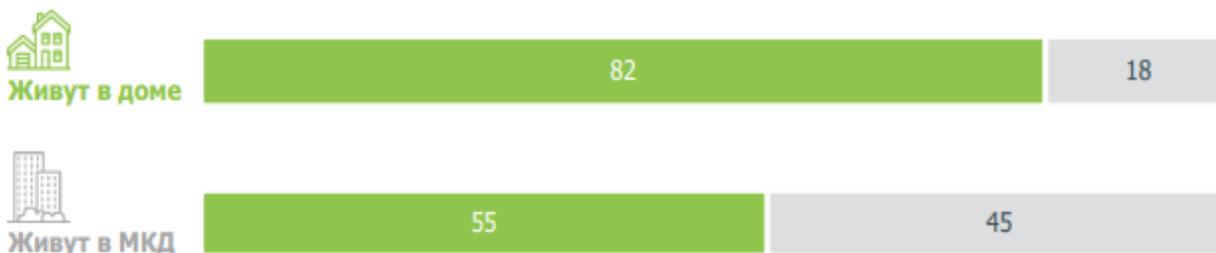
Жить в индивидуальном доме предпочли бы в 2,6 раза больше российских семей, чем живут сейчас

- **25% семей живут в частных домах, 75% – в отдельных или коммунальных квартирах** (перепись населения 2020 г.)*
- **67% российских семей предпочли бы жить в индивидуальном доме**
- **55% семей, проживающих в многоквартирных домах, хотели бы переехать в индивидуальный дом**
 - При этом семьи, желающие переехать в частные дома, хотят жить близко к работе (не более 30 минут) в районах с высокой транспортной доступностью, наличием рядом объектов торгово-бытовой и социальной инфраструктуры



Желание переехать в зависимости от типа текущего жилья, % по группам

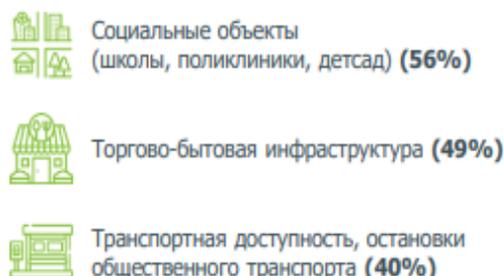
■ Хотят жить в доме ■ Хотят жить в МКД



Максимальное время на дорогу до работы, % от тех, кто в идеале хотел бы проживать в индивидуальном доме



Ключевые требования к инфраструктуре вокруг индивидуальных домов, % от тех, кто в идеале хотел бы проживать в индивидуальном доме



Источники: ВЦИОМ 2023, расчеты ДОМ.РФ

* https://rosstat.gov.ru/vpn/2020/Tom11_ZHilishchnye_usloviya_naseleniya

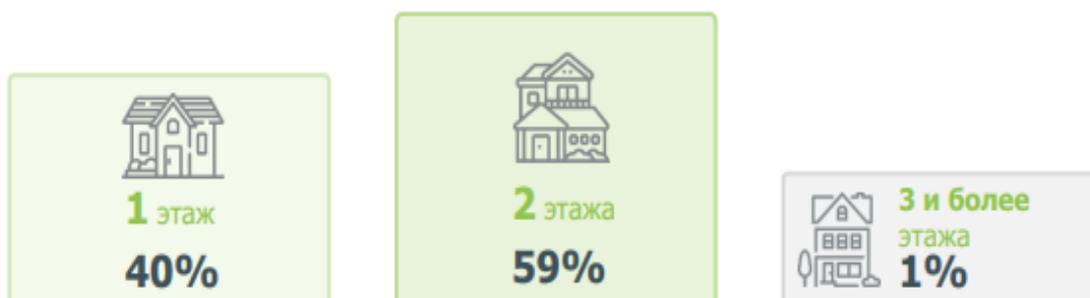
Значение «Затруднились ответить» распределены по другим категориям пропорционально ответам

3

Характеристики индивидуального дома

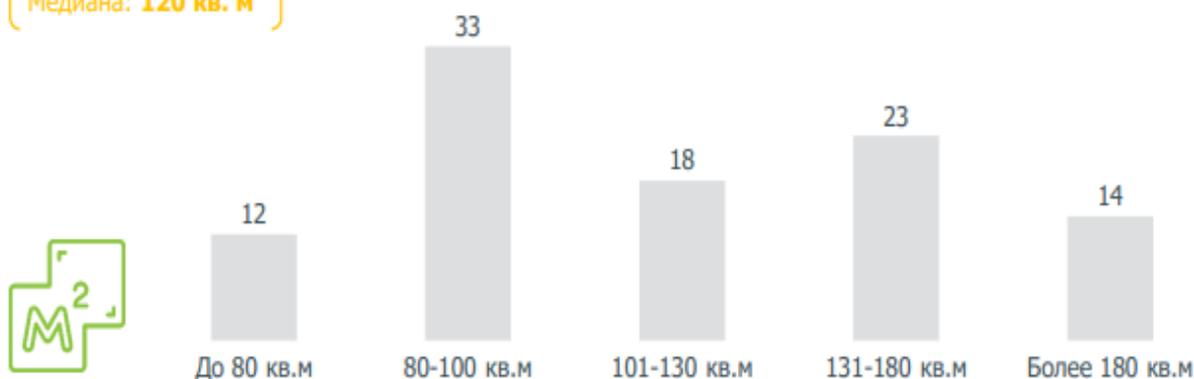
Население предпочитает 1 или 2-х этажный дом площадью 100-130 кв. метров из кирпича или пено/газобетона

Желаемая этажность, % от тех, кто хотел бы переехать из квартиры в индивидуальный дом



Желаемая площадь, % от тех, кто хотел бы переехать из квартиры в индивидуальный дом

Среднее: **127 кв. м**
 Медиана: **120 кв. м**



Желаемый материал стен, % от тех, кто хотел бы переехать из квартиры в индивидуальный дом, возможно 2 варианта ответа



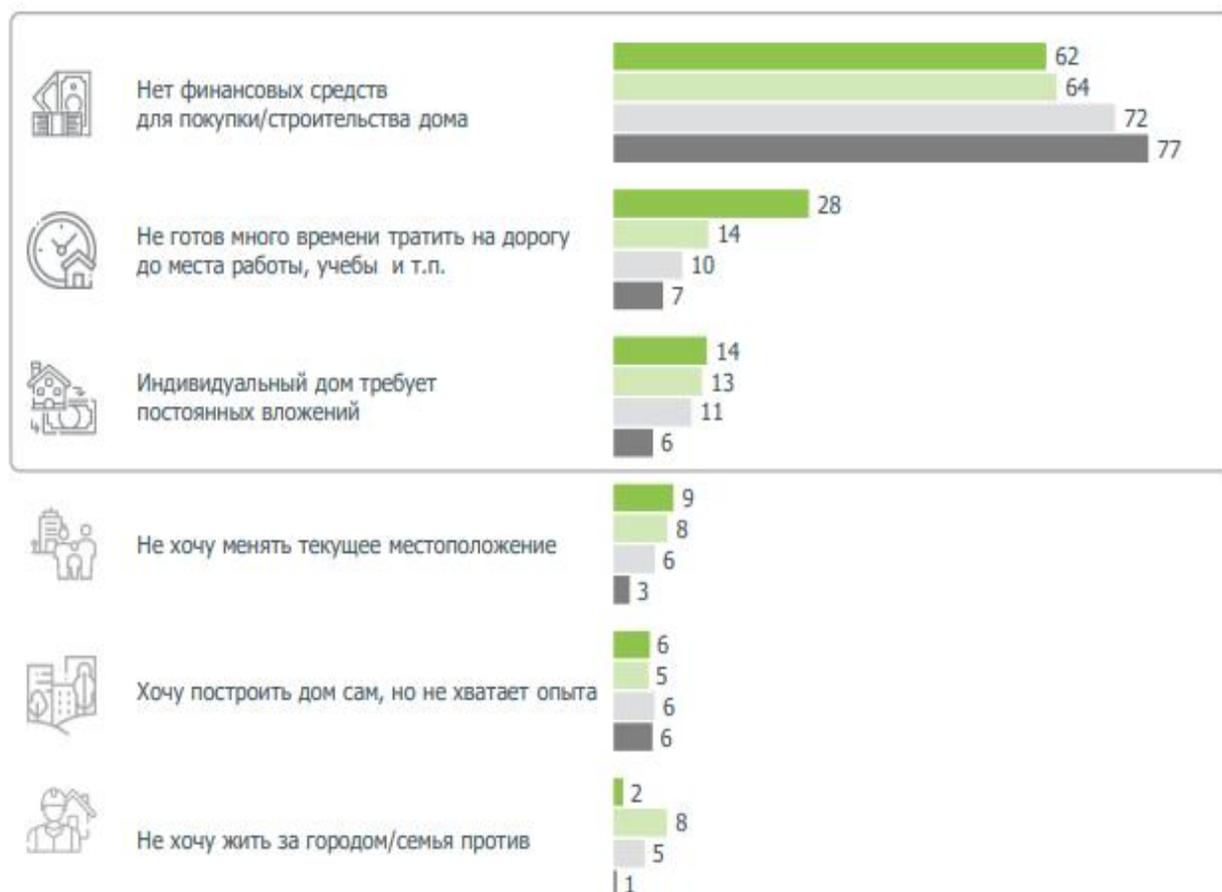
Основные препятствия для переезда из квартиры в индивидуальный дом

Переезду в индивидуальный дом чаще всего мешает отсутствие финансов на его покупку или строительство

- 66% желающих переехать в индивидуальный дом не могут себе этого позволить из-за финансов**
 - В малых городах доля таких жителей выше, чем в городах-миллионниках (72% против 62% соответственно)
- Вторая по распространенности причина отказа от переезда в индивидуальный дом среди жителей городов-миллионников – неготовность тратить много времени на дорогу (28%)**
 - Для жителей **малых городов**, желающих переехать в дом, вторым по значимости препятствием для переезда является **необходимость постоянных трат на обслуживание дома**, к которым они не готовы (**14%**)

Что в первую очередь мешает вам переехать в индивидуальный дом для постоянного проживания? % от тех, кто хотел бы переехать из квартиры в индивидуальный дом, возможно несколько вариантов ответов

- Миллионники (от 1 млн жителей)
 ■ Малые города (до 100 тыс. жителей)
- Крупные и средние города (от 100 тыс. до 1 млн жителей)
 ■ Село+ПГТ



Источники: ВЦИОМ 2023, расчеты ДОМ.РФ

Запрос на ипотеку для строительства индивидуального дома

Уровень готовности взять ипотеку на строительство частного дома – в 1,5-2 раза выше фактического спроса

- **54% семей, желающих переехать в индивидуальный дом и предпочитающих его построить, готовы рассмотреть ипотеку (около 3,9 млн семей)**
 - В т.ч. 6% не готовы реализовывать планы по строительству дома без ипотеки – это около 0,5 млн семей
- Наиболее вероятно, что к ипотеке на покупку или строительство дома обратятся семьи, у которых уже есть планы по переезду из квартиры в дом в 5-летней перспективе, они изначально рассчитывают на ипотеку и обладают доходами не ниже средних, что позволит им выплачивать ипотеку
 - Спрос на ипотеку может составить около **130-150 тысяч кредитов ежегодно**, что в **1,5-2 раза выше** текущего объема выдачи ипотеки на ИЖС

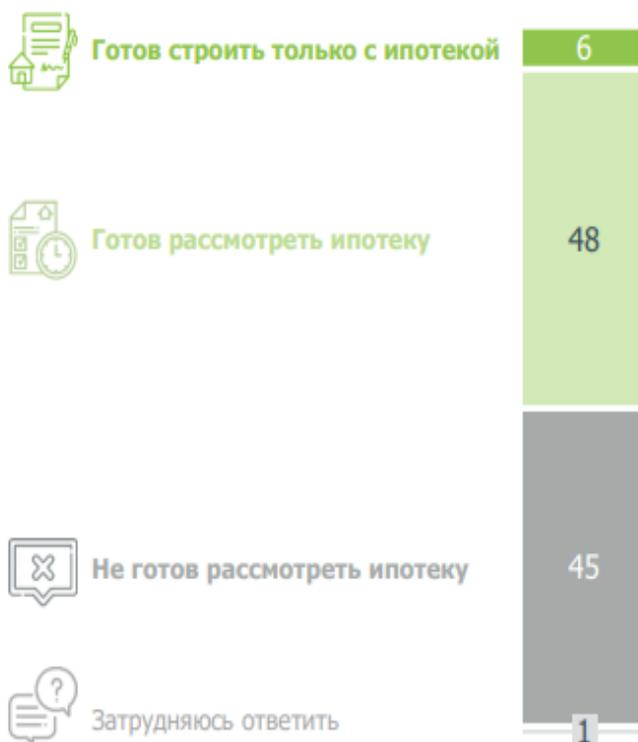


Выдача ипотеки на строительство частных домов за год выросла

- За 7 месяцев 2023 года было выдано больше кредитов на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), чем за 2022 год в целом (47,4 тыс. кредитов против 32,8 тыс. кредитов соответственно)

Препятствием для более высокого роста ипотеки на ИЖС является **нестандартизованность рынка строительства частных домов**, которая затрудняет оценку залога и увеличивает кредитные риски и операционные расходы банков

Отношение к ипотеке на строительство дома, % от тех, кто хотел бы переехать из квартиры в индивидуальный дом и предпочитает его построить



Способ строительства индивидуального дома

Большинство россиян готовы привлекать к строительству частного дома профессиональных застройщиков

- **59% семей (11,4 млн)**, желающих переехать из квартиры в индивидуальный дом, в случае его строительства **готовы воспользоваться услугами профессиональных застройщиков**
- **Только 15% семей (2,9 млн)**, желающих переехать из квартиры в индивидуальный дом, хотели бы строить дом полностью самостоятельно, не привлекая никого за деньги



- **В 1,2 раза может вырасти доля тех, кто будет строить с застройщиком в случае запуска льготной ипотеки**
 - Фактический спрос на строительство индивидуальных домов с застройщиком будет определяться совокупностью факторов: стоимостью услуг, наличием застройщиков в регионе и подходящих проектов в населенном пункте, наличием специальных условий получения кредита

Готовность на ИЖС с застройщиком, млн семей от тех, кто хотел бы переехать из квартиры в индивидуальный дом



Источники: ВЦИОМ 2023, расчеты ДОМ.РФ

7

Портрет потенциального покупателя индивидуального дома

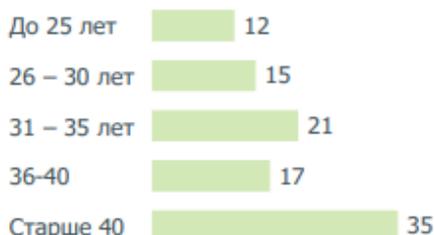
56% семей, которые хотят переехать из квартиры в дом – с детьми

- Только у 43% семей, желающих продолжить жить в квартире, есть дети
- 73% семей, желающих переехать из квартиры в дом, старше 30 лет
- 43% таких семей состоят из 4 и более человек



Возраст

Среднее: **37,9 лет**
Медиана: **36 лет**

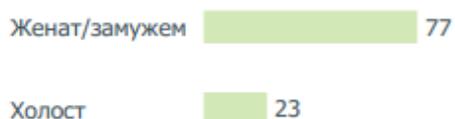


Состав семьи

Среднее: **5,8 чел.**
Медиана: **3 чел.**

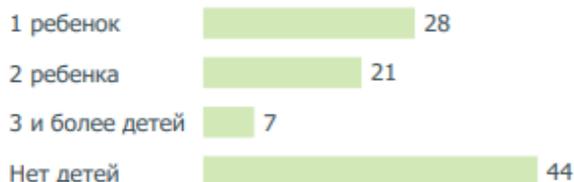


Семейный статус



Количество детей

Среднее: **0,9 ребенка**
Медиана: **1 ребенок**



Основной способ улучшения жилищных условий, % семей, живущих в квартире

Основной способ улучшения жилищных условий	Доля семей с детьми	Доля семей без детей
 Купить дом	56%	44%
 Купить квартиру	43%	57%

Источники: ВЦИОМ 2022_2, расчеты ДОМ.РФ

10

Методология:

ВЦИОМ 2023: проведен с 2 по 4 июля 2023 года. В опросе приняли участие 1,6 тыс. респондентов в возрасте от 18 лет. Ошибка выборки не более 2,5%. Исследование проводилось методом телефонного опроса по стандартизированной анкете. Продолжительность – не более 15 минут. География исследования – вся территория России

ВЦИОМ 2022_1: проведен с 5 по 7 июня 2022 года. В опросе приняли участие 1,6 тыс. респондентов в возрасте от 18 лет. Ошибка выборки не более 2,5%. Исследование проводилось методом телефонного опроса по стандартизированной анкете. Продолжительность – не более 15 минут. География исследования – вся территория России

ВЦИОМ 2022_2: проведен в сентябре 2022 года. Личный опрос 5700 респондентов - лиц, участвующих в принятии важных финансовых решений в домохозяйстве, в 150 населенных пунктах 50 регионов всех федеральных округов.

М. Трубилина

Сельская ипотека - одна из самых дешевых ипотечных программ. С помощью кредита со ставкой до 3% можно построить дом, а иногда и купить квартиру на сельских территориях. Рассказываем, как этим воспользоваться.

Что такое сельская ипотека

Сельская ипотека - одна из программ ипотеки с господдержкой. Максимальная ставка по программе - 3%. Недополученный доход (то, сколько банки теряют, выдавая эти кредиты не по рыночным ставкам) банкам компенсирует государство.

Условия по сельской ипотеке

Процентная ставка по сельской ипотеке

Максимальная ставка, как уже было сказано, 3%. Как правило, банки, конкурируя друг с другом, выдают кредиты по ставкам чуть ниже предельно разрешенных. На приграничных территориях предельная ставка еще ниже - всего 0,1%.

«Отдельные виды господдержки в рамках «Сельской ипотеки» действуют для жителей ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей, - напоминает член Генсовета «Деловой России», владелец ГК «Удача» Владимир Прохоров. - Для них годовая ставка по сельской ипотеке составляет всего 2%».

СПРАВКА: какие территории относятся к приграничным

Перечень приграничных сельских территорий утвержден приложением № 6 к Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года. В их число входят отдельные районы Дагестана, Карачаево-Черкесии, Карелии, Северной Осетии, Алтайского края, Астраханской, Волгоградской, Калининградской, Курганской, Новосибирской, Омской, Оренбургской, Смоленской и Челябинской областей.

Первый взнос по сельской ипотеке

Первый взнос по программе сельской ипотеки должен составлять не менее 20%. Вернуть кредит нужно максимум через 25 лет. При этом нужно иметь в виду, что сельскую ипотеку семья может получить только один раз.

В декабре 2023 года правительство установило, что воспользоваться вообще любой льготной ипотечной программой можно только один раз. То есть, получив однажды, к примеру, «Семейную ипотеку», нельзя позже взять еще и «Сельскую». Однако это правило распространяется только на кредиты, полученные после вступления в силу постановления правительства от 15.12.2023 №2166. Ранее полученные кредиты не считаются.

Максимальный размер кредита по сельской ипотеке

Летом 2023 года максимальная сумма кредита была увеличена до 6 млн рублей. Обратите внимание, что это величина кредита, а не стоимость дома. То есть при минимальном первом взносе дом может стоить 7,5 млн руб. (6 млн кредит и 1,5 млн руб. первый взнос). А увеличив первый взнос, можно купить дом и дороже.

«Не все банки при оценке учитывают необходимые затраты на работы по планировке участка перед строительством, благоустройству территории, огораживанию, а также дисконтируют стоимость квадратного метра подсобных помещений дома, - отмечает замруководителя ипотечного департамента федеральной компании «Этажи» Татьяна Решетникова. - Поэтому нужно рассчитывать реальную сумму кредита с определенным дисконтом и исходить из реальных возможностей».

Что делать, если дом стоит дороже

Программа сельской ипотеки уникальна тем, что отдельные банки предлагают супругам использовать двойной лимит. То есть если нужен кредит на 12 млн рублей, то 6 млн может взять жена и 6 млн муж.

* Трубилина М. Как получить сельскую ипотеку. Советы экспертов / М. Трубилина // Сайт «Российской газеты», 30 декабря 2023 г. – <https://rg.ru/2023/11/22/kak-poluchit-selskuuu-ipoteku-sovety-ekspertov.html> (дата обращения: 04.04.2024)

«Не все заемщики корректно понимают условия предоставления двойного лимита на семью, - говорит Решетникова. - При его использовании и первоначальный взнос должен быть двойной - итого получается не 20%, а 40% от стоимости дома (не от величины кредита)».

В принципе, это позволяет купить по сельской ипотеке дом, который стоит 20 млн руб., поясняет Решетникова. Каждый из супругов берет кредит на 6 млн руб. и вносит 20% от стоимости дома (от 20 млн руб. это 4 млн). Другой вопрос, одобрит ли такие суммы банк.

Требования к заемщику

В правилах сельской ипотеки особых требований нет. Но банки могут установить свои требования - например, к возрасту заемщика.

Еще один важный момент: нужно ли прописываться в купленном жилье?

Да. Заемщик обязательно должен сделать постоянную прописку в купленном жилье в течение полугода с момента регистрации прав собственности. Иначе траты могут сильно возрасти - банк резко поднимет ставку.

«Еще одна тонкость - в приобретенном по сельской ипотеке доме не только нужно зарегистрироваться, но и в течение последующих 5 лет регулярно подтверждать свою прописку в нем, в ином случае это может стать поводом для прекращения субсидирования кредита. Заместитель руководителя ипотечного департамента федеральной компании «Этажи» Татьяна Решетникова.

Многие не знают о требовании прописаться, и изначально не планируют прописываться в приобретаемом доме, поэтому изменение ипотечных условий банком в большую сторону становится сюрпризом, говорит директор компании «Жилфонд» Александр Чернокульский.

Что можно купить

Льготный кредит можно взять на покупку жилья в сельской местности.

НА ЧТО МОЖНО ПОТРАТИТЬ КРЕДИТ ПО СЕЛЬСКОЙ ИПОТЕКЕ



Источник: постановление правительства №1567 от 30.11.2019

Инфографика «РГ» / Леонид Кулешов / Марина Трубилина

Какие дома на вторичном рынке подходят под сельскую ипотеку?

Даже на вторичном рынке дом должен быть относительно новым. Предельный возраст здания зависит от того, кто именно продает его:

- если продавец дома - физлицо, то дом должен быть не старше 5 лет (на момент заключения кредитного договора);
- если продавец - юрлицо (компания, организация) или предприниматель, то дом должен быть не старше 3 лет.

Можно ли купить квартиру по сельской ипотеке?

Можно, но она должна быть расположена в одном из так называемых опорных населенных пунктов с населением до 30 тысяч человек. Квартира должна быть в новостройке не выше 5 этажей. Продавцом должно быть юрлицо или индивидуальный предприниматель.

Опорные пункты - это так называемые территориальные точки роста, на базе которых планируется ускоренное развитие инфраструктуры.

В 78 регионах уже определены 1732 опорных населенных пункта и сельских агломерации. При этом купить квартиру можно только в тех из них, где живет менее 30 тысяч человек. Уточнить, можно ли оформить сельскую ипотеку в конкретном населенном пункте, можно в банке или, к примеру, на сайте «Свое Село».

Где может быть расположено жилье

Жилье, которое можно купить по сельской ипотеке, должно быть расположено, соответственно, на сельских территориях. Но это могут быть не только села и деревни, но и поселки городского типа.

Не действует эта льготная ипотека в сельских населенных пунктах и поселках, которые входят в состав Москвы (а с присоединением территорий Новой Москвы таких немало) и Санкт-Петербурга. Кроме того, запрещается выдавать сельскую ипотеку для приобретения жилья в городских округах, на территориях которых находятся столицы регионов (по сути нельзя воспользоваться ею в пригородах областных центров). А вот для Севастополя предусмотрен другой порядок - в сельских населенных пунктах и поселках, входящих в Севастополь, воспользоваться сельской ипотекой можно.

Еще одна важная оговорка - в сельских населенных пунктах, подходящих под программу, должно проживать не более 30 тыс. человек.

Перечень населенных пунктов, которые относятся к сельским территориям, должны определить региональные власти.

Обычно уточнить, действует ли в данном населенном пункте сельская ипотека, можно в банке, где вы планируете ее получать.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

Самое частое заблуждение, с которым сталкиваются наши ипотечные брокеры - это то, что программа сельской ипотеки действует и на покупку квартиры в городе, говорит Чернокульский. Но кредитуются не города, а сельские территории. И, как правило, программа предусматривает покупку недвижимости в достаточно отдаленных районах. Под программу попадают только квартиры в опорных населенных пунктах в многоквартирных домах не выше 5 этажей. «При планировании покупки квартиры важно проверить, подходит ли конкретный населенный пункт и дом под программу сельской ипотеки. Например, в ноябре 2023 года в Новосибирской области таких квартир нет, можно купить только дом», - говорит Чернокульский.

КАКИМ ДОЛЖНО БЫТЬ КУПЛЕННОЕ ЖИЛЬЕ?

ДОМ ИЛИ КВАРТИРА, КУПЛЕННЫЕ ИЛИ ПОСТРОЕННЫЕ НА СЕЛЬСКУЮ ИПОТЕКУ, ДОЛЖНЫ БЫТЬ:

ПРИГОДНЫ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

С ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ: ЭЛЕКТРИЧЕСТВОМ, ВОДОСНАБЖЕНИЕМ, КАНАЛИЗАЦИЕЙ И ОТОПЛЕНИЕМ. ОНИ МОГУТ БЫТЬ КАК АВТОНОМНЫМИ, ТАК И ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫМИ.

ПЛОЩАДЬЮ НЕ НИЖЕ НОРМ ЖИЛПЛОЩАДИ В РАСЧЕТЕ НА КАЖДОГО ЧЛЕНА СЕМЬИ, КОТОРЫЕ УСТАНОВЛЕННЫ В ЭТОМ РАЙОНЕ.



ОЦЕНИВАТЬ, ОТВЕЧАЕТ ЛИ ЖИЛЬЕ ЭТИМ ТРЕБОВАНИЯМ, БУДЕТ БАНК.

Источник: постановление правительства №1567 от 30.11.2019

Инфографика «РГ» / Леонид Кулешов / Марина Трубилина

Какие банки выдают сельскую ипотеку

Банков, выдающих сельскую ипотеку, всегда было немного. На текущий момент, по данным banki.ru, сельскую ипотеку выдают лишь «Россельхозбанк» и банк РНКБ.

Как получить кредит

Документы, которые необходимо собрать для получения ипотечного кредита, каждый банк устанавливает сам, и они могут немного варьироваться. Но основной перечень стандартный. Понадобятся:

- паспорт,
- копия трудовой книжки и трудовой договор,
- справка о доходах (ее можно оформить у работодателя),
- СНИЛС.

Если дом уже выбран, могут понадобиться:

- отчет об оценке стоимости дома,
- выписка из ЕГРН

Популярные вопросы

Сейчас выдаются кредиты по сельской ипотеке?

В августе 2023 года Минсельхоз объявил о приостановлении выдачи сельской ипотеки из-за роста ключевой ставки ЦБ, к которой привязаны объемы субсидирования. Однако уже осенью ведомство нашло средства на продолжение программы. Но пока выдачи идут не такими большими объемами, как раньше.

К примеру, один из банков в начале октября сообщал, что заявки принимаются только от зарплатных клиентов и работников бюджетных организаций.

Когда закончится программа сельской ипотеки?

Программа сельской ипотеки действует бессрочно. Однако средства, выделенные на нее из госбюджета, периодически заканчиваются, и банки приостанавливают выдачи до выделения следующего транша.

Может ли банк поднять ставку в период выплаты кредита?

Очень важный нюанс, который стоит учитывать заранее: в кредитном договоре по сельской ипотеке есть пункт, который предусматривает развитие событий в случае, когда Минсельхоз закроет программу субсидирования ставки, поясняет Чернокульский. Если это произойдет, банк увеличит ставку.

В правилах сельской ипотеки указано, что изменение не может превышать величину ключевой ставки на момент заключения договора. То есть если договор был заключен, когда ставка ЦБ равнялась 4,5%, то и ставка по кредиту может вырасти не более чем на 4,5%. А вот если договор заключен осенью 2023 года, когда ставка ЦБ равняется 15%, то и кредит может подорожать очень существенно.

«Впрочем, если условия банка на момент изменений вас не устроят, всегда можно начать поиск более выгодных условий для рефинансирования или полностью закрыть кредит, если это возможно», - говорит Чернокульский.

Изменить ипотечные условия банк может и в других случаях - например, при отказе от страхования приобретенной недвижимости в следующем периоде. Тут величину подорожания определяет сам банк, так что заемщикам нужно быть особенно внимательными к вопросам страхования ипотечной недвижимости, отмечает Чернокульский.

В договоре кредитования прописывается возможность увеличения ставки до ключевой на момент подписания договора, увеличенной на 2,4%, отмечает Решетникова. Осенью 2023 года ключевая 15%, а значит ставка может вырасти до 17,5%. При этом прекращение субсидирования может наступить при просрочках платежей по кредиту.

Сколько лет можно строить дом?

Дом на средства сельской ипотеки нужно построить и зарегистрировать (оформить право собственности) в течение 2 лет. Иначе банк может повысить ставку по ипотеке.

Срок строительства приостанавливается и, соответственно, продлевается, если заемщик был мобилизован.

КАК БУДЕТ РАЗВИВАТЬСЯ РЫНОК ИЖС В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ*

Интерес россиян к частному жилью продолжает расти

А. Ершова

Как показывают исследования рынка недвижимости, интерес россиян к индивидуальному жилищному строительству в последние годы заметно увеличился. Что способствует развитию этого крупного сегмента жилищного рынка, а сегодня примерно половина всего ввода жилья приходится на ИЖС, каковы его перспективы и насколько устойчивым может быть тренд интереса к нему, — в материале «Известий».

Старый новый интерес

Интерес к загородным домам растет даже в зимнее время, хотя раньше этот сезон считался непопулярным для этого сегмента. Аналитика компании «Ин-Строй» также демонстрирует повышение интереса покупателей к рынку ИЖС в последние годы. — В первую очередь этому способствуют программы льготного кредитования ИЖС-сектора и банковские продукты. Мы видим, что наши покупатели все чаще хотят переселиться в собственный дом, за город, в более экологически чисто место. В большинстве это работающие, семейные люди с детьми, использующие такие продукты, как «Семейная», «Льготная» ипотека. Для них определяющим фактором становится строительство вблизи города, недалеко от места работы и учебы, — отмечает финансовый директор компании «Ин-Строй» Сергей Ахраменков.

Развитие сегмента ранее во многом тормозилось из-за низкого проникновения ипотеки — до недавнего времени ее доля на рынке ИЖС составляла около 1%. Это было связано с высокими ставками на рынке, а ставки — с отсутствием стандартизации в сегменте и, как правило, низким качеством строительства. Так, Банк ДОМ.РФ в 2023 году выдал порядка 8000 ипотечных кредитов на ИЖС в объеме 38 млрд рублей, увеличив выдачу в 1,4 раза по сравнению с прошлым годом.

По словам директора по стратегическому развитию группы компаний «Слово Девелопмент» Глеба Иванова, интерес к этому рынку у россиян был всегда. Но ИЖС до 2019 года было в серой зоне с точки зрения регулирования. Как только рынок привлек к себе внимание законодателей, ситуация стала меняться. — Стала возможной ипотека, на рынке возникла ликвидность, это потянуло за собой подрядчиков и застройщиков. Это был первый шаг — у людей появились деньги, чтобы строить дома, — отмечает Иванов. — Когда ввели субсидированные процентные ставки — семейная ипотека, ипотека с господдержкой, они тоже дали огромный стимул к увеличению спроса.

Придать импульс

В июле 2023 года Банк ДОМ.РФ запустил механизм строительства индивидуальных жилых домов по договорам подряда со счетами эскроу, на которых размещаются средства заказчиков до завершения строительства. При этом само строительство ведется за счет банковского кредита подрядчику, доступного по ставке от 1% годовых. Кредитная линия предоставляется на строительство домов по согласованным с банком проектам, в том числе с использованием домокомплектов. Упор на типовые решения делается для того, чтобы соотношение цены, качества и сроков строительства было оптимальным.

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков считает, что строительный рынок ждал такой возможности, поскольку ИЖС стало самым востребованным вариантом улучшения жилищных условий для россиян с разным уровнем доходов и составом семьи.

— Более того, рынок в данном сегменте понятен как для кредитных организаций и застройщиков, так и конечных заказчиков. В целом данный механизм направлен на снижение себестоимости ИЖС и, как следствие, на повышение доступности возведения таких объектов, — отмечает эксперт.

Ипотека с эскроу

В ноябре Банк ДОМ.РФ первым на рынке выдал ипотечный кредит на ИЖС с использованием счетов эскроу. Его оформила семья с двумя детьми из Казани, которая планирует по программе «Семейная ипотека» построить себе двухэтажный дом к маю 2024 года. — Счета эскроу уже доказали свою эффективность с точки зрения сохранности средств покупателя жилья на рынке многоквартирного строительства. Важно и то, что банк работает с проверенными подрядчиками,

* Ершова А. Под крышей дома своего: как будет развиваться рынок ИЖС в ближайшей перспективе / А. Ершова // Сайт газеты «Известия», 6 февраля 2024 г. — <https://iz.ru/1645153/anastasiia-ershova/pod-kryshei-doma-svoego-kak-budet-razvivatsia-rynok-izhs-v-blizhaishei-perspektive> (дата обращения: 04.04.2024)

реализующими проекты качественно и в срок. Мы ожидаем высокий спрос на новый продукт на фоне предложенной клиентам дополнительной скидки по любой из ипотечных программ в размере 1 п.п., — отмечает заместитель председателя правления Банка ДОМ.РФ Алексей Косяков.

Новая эра ипотеки в ИЖС

Еще несколько лет назад необходимость использования счетов эскроу в расчетах по договорам долевого участия за покупку квартиры была в новинку и воспринималась неоднозначно. Но ситуация изменилась, внедрение этого механизма и обязательность его применения, по сути, перезапустили рынок долевого строительства. Эксперты сходятся во мнении, что благодаря счетам эскроу покупатели, а в случае привлечения ипотечного кредита и банк, предоставивший кредит, могут быть уверены, что деньги до окончания строительства защищены, в том числе еще и за счет механизма обязательного страхования вкладов. Покупка жилья на этапе строительства перестала быть некоей лотереей, что привело к росту ипотечного кредитования на рынке «первички».

Глеб Иванов уверен, что на рынке ИЖС внедрение механизма эскроу нужно провести быстрее, чем на рынке МКД, потому что огромный спрос в этом сегменте, может спровоцировать появление множества недобросовестных подрядчиков. — Эскроу — очень правильный механизм, с точки зрения защиты покупателя. И мы осознанно пошли первыми по этому пути вместе с Банком ДОМ.РФ и с удовольствием это делаем, потому что понимаем, куда идет рынок, понимаем, что его надо делать более прозрачным, повышать оборачиваемость капитала, — объясняет девелопер.

Вице-президент Банка ДОМ.РФ Андрей Бахмутов подчеркивает, что полный переход на механизм цивилизованного ИЖС позволит сделать качественный рывок в развитии частного домостроения. — Подрядчики смогут рассчитывать на бесперебойное банковское финансирование, что будет способствовать росту их бизнеса, а для людей исключается риск потерять свои деньги, — подчеркивает Бахмутов.

Эксперты уверены, что механизм эскроу «прокачает» тот сегмент рынка, который ждал безопасных сделок и гарантированного качества. Использование в расчетах счетов эскроу повышает доверие и интерес покупателя, который знает, что, если строительство пойдет по негативному сценарию, он сможет вернуть свои деньги. — Мы понимаем, что рано или поздно все придет к этому механизму, поэтому мы в числе первых уже используем его в Челябинской области на наших проектах, чтобы оценить его, понять все минусы и плюсы и быть готовыми к внедрению его на постоянной основе, — подчеркивает финансовый директор компании «Ин-Строй» Сергей Ахраменков.

Комплексное строительство

ИЖС в составе малоэтажных жилых комплексов пока уступает по популярности у россиян застройке по индивидуальным проектам на собственных участках. Но все же его доля растет. Такие комплексы предполагают единый стиль, наличие социальной и инженерной инфраструктуры, чтобы жизнь в отдельном доме, не была в отрыве от привычного горожанину комфорта, тогда частный дом перестает восприниматься как дача или сезонное жилье, он становится, постоянным местом жительства. — Мы тоже переходим к комплексной застройке и рассматриваем в ее рамках строительство таких социальных объектов, как школы и детские сады, чтобы наши покупатели могли получить полный спектр социальной инфраструктуры для жизни в этом поселке, — рассказывает Сергей Ахраменков.

За комплексной застройкой будущее, уверен директор по стратегическому развитию группы компаний «Слово Девелопмент» Глеб Иванов. — Типовые комплексные проекты, на мой взгляд, лучшее решение, потому что все хотят не только дом, но и развитую инфраструктуру. Комплексные проекты позволят, по сути, строить вокруг больших городов «спутники» со всей инфраструктурой, необходимой для автономной жизни, — говорит эксперт.

Трансформация рынка ИЖС стала возможна в том числе благодаря распространению на него норм долевого строительства. У застройщиков появились возможности в полной мере использовать механизм проектного финансирования, уже хорошо зарекомендовавший себя на рынке строительства многоквартирных домов.

В ближайшей перспективе, по оценке экспертов, почти все проекты комплексного освоения территорий ИЖС с участием проектного финансирования перейдут на эскроу, соответственно, увеличится и количество таких проектов. Будет расти и спрос. Но до насыщения рынка еще как минимум несколько лет. Благодаря механизму эскроу в комплексном ИЖС можно ждать, что сработают те же стимулы, что и на рынке строительства многоквартирных домов: безопасность для покупателей и кредиторов, стабильность девелоперов.

Перспективы рынка

По словам экспертов, для комплексных проектов ИЖС необходимы меры поддержки, направленные на строительство инфраструктуры, транспортную доступность, упрощения бюрократических процедур. Также необходимо создать банк земельных участков, пригодных для ИЖС. — Это, во-первых, упростило бы «клиентский путь» для гражданина, который хочет построить свой индивидуальный жилой дом, а во-вторых, облегчило бы ситуацию с оценкой ликвидности для кредитных учреждений, так как основная проблематика неразвитости ипотеки под ИЖС — это сложная система оценки залога индивидуальных земельных участков, — объясняет Антон Глушков.

Объемы ИЖС в 2023 году составили более 50% от общего объема квадратных метров, введенных в эксплуатацию. Глушков считает, что для увеличения этого показателя есть смысл обратить внимание на технологии индустриального домостроения. — При производстве готовых модулей в условиях ДСК обеспечивается 100% гарантия соблюдения технологии производства. Это дает возможность ускорить процесс строительства не в ущерб качеству, в этом главное преимущество модульной концепции, — подчеркивает президент НОСТРОЙ.

Эксперты сходятся в том, что интерес к покупке собственного дома будет долгосрочным устойчивым трендом. — Рынок ИЖС будет расти гораздо более быстрыми темпами, чем рынок МКД. В регионах нашего присутствия мы видим, что потребность в ИЖС колоссальная, — подчеркивает Глеб Иванов. — Народосбережение, а эту задачу ставят и президент, и государство, невозможно в рамках МКД. И я с этим согласен, ИЖС — это тот самый способ, который может позаботиться о том, чтоб у нас появились большие семьи с тремя-шестью детьми.

РОССИЯНЕ СТАЛИ ЧАЩЕ ИНТЕРЕСОВАТЬСЯ ЗАГОРОДНЫМИ УЧАСТКАМИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО*

В. Цегоев, К. Чемоданова

Россияне все чаще интересуются покупкой земли для строительства жилья за чертой города. Об этом рассказали опрошенные RT специалисты рынка недвижимости. По словам экспертов, спрос на загородные объекты начал стремительно расти еще в начале пандемии коронавируса на фоне карантинных ограничений. Дополнительно интерес граждан был подогрет стремительно растущими ценами на квартиры, запуском сельской ипотеки, а также распространением льготных кредитных программ на покупку домов и индивидуальное жилищное строительство. По оценкам аналитиков, с начала текущего года количество выданных займов на ИЖС выросло в четыре раза и по итогам всего 2023-го может превысить 100 тыс.

С начала 2023 года интерес россиян ко всем форматам загородной недвижимости вырос в среднем на 20—25%. Причем в первом полугодии доминировал спрос на земельные участки как с подрядом, так и для самостоятельного строительства. Об этом RT рассказали в федеральной компании «Этажи». «Начиная с пандемии мы отмечаем растущий тренд спроса на жилье за чертой города. Сперва повлияли карантинные ограничения, когда люди искали более комфортный способ проведения локдауна. Затем интерес был подогрет запуском сельской ипотеки и расширением льготных кредитных программ — сначала на покупку домов, а позже и на индивидуальное жилищное строительство», — отметил руководитель центра загородной недвижимости «Этажи» Антон Сауков.

В рамках программы «Сельская ипотека» россияне могут оформить кредит для приобретения жилья в деревнях, поселках и селах по ставке до 3% годовых, тогда как рыночный показатель сегодня превышает 14%. Деньги можно направить в том числе на покупку земельного участка и строительство дома своими силами или с привлечением подрядчика, а максимальный размер такого кредита составляет 6 млн рублей.

Кроме того, в России действует программа «Дальневосточная ипотека», которая позволяет взять заем под 2% на приобретение жилья, в частности на ИЖС по всей территории ДФО. Размер такой ссуды также не должен превышать 6 млн рублей.

Впрочем, на сегодняшний день самые широкие по охвату кредитные программы с государственной поддержкой — это льготная и семейная ипотека. Первая дает возможность каждому россиянину оформить кредит на покупку недвижимости по всей стране под 8% годовых, а вторая —

* Цегоев В. Смещение спроса: почему россияне стали чаще интересоваться покупкой загородных участков. Россияне стали чаще интересоваться загородными участками под строительство // В. Цегоев, К. Чемоданова // Сайт «RT», 6 ноября 2023 г. — <https://russian.rt.com/business/article/1226151-prigorod-doma-spros-rost> (дата обращения: 04.04.2024)

под 6%, но доступна только гражданам с одним ребенком, родившимся начиная с 2018 года, а также родителям, у которых как минимум двое детей не достигли возраста 18 лет.

Обе программы среди прочего предусматривают выдачу кредита на строительство частного дома своими силами или по договору подряда, а также на приобретение земельного участка под возведение дач и коттеджей. Взять льготную или семейную ипотеку можно при покупке недвижимости стоимостью до 12 млн рублей в Московской и Санкт-Петербургской агломерациях и до 6 млн рублей — в других регионах страны.

Как отмечают эксперты, в последнее время именно ценовой фактор все чаще подталкивает граждан делать выбор в пользу покупки загородной недвижимости. Так, по словам Антона Саукова, в настоящий момент цена квадратного метра в частных домах в среднем по России примерно в полтора-два раза ниже, чем в городских квартирах. В результате некоторые загородные объекты могут стоить как одно- или двухкомнатное жилье в черте города.

При этом приобретение земельного участка для дальнейшего строительства многие граждане считают более выгодным по сравнению с покупкой сразу готового дома. Об этом в беседе с RT рассказал вице-президент Российской гильдии риелторов Олег Самойлов. «Мы видим, что в эконом-сегменте спрос смещен в сторону земельных участков без подряда. Такой переток интереса связан во многом с финансовым вопросом. Сначала россияне предпочитают купить участок, а потом либо накопить денег на строительство, либо взять кредит», — пояснил Самойлов.

Помимо этого, немаловажную роль для рынка ИЖС сегодня играет инвестиционный фактор, считает вице-президент Международной академии ипотеки и недвижимости Ирина Радченко. По ее словам, в нынешних условиях покупка участка становится все более привлекательной с точки зрения вложения денег. «На фоне усилившихся в последние месяцы курсовых колебаний и достаточно высокого уровня инфляции россияне хотят вложить свои накопления во что-то реально существующее. Поэтому земля — это хороший вариант», — подчеркнула собеседница RT.

Согласно последним данным компании «ДОМ.РФ», с января по сентябрь 2023 года в России было выдано 73 тыс. кредитов на ИЖС общей суммой 315 млрд рублей. По сравнению с аналогичным периодом 2022-го выдача таких займов увеличилась примерно в четыре раза как по количеству, так и по объему.

Примечательно, что еще в 2021 году банки выдали россиянам лишь около 10 тыс. кредитов на индивидуальное жилищное строительство, но уже в 2022-м показатель вырос до 33 тыс., а по итогам 2023-го может перевалить за 100 тыс. Об этом RT рассказал руководитель аналитического центра «ДОМ.РФ» Михаил Гольдберг. «По состоянию на III квартал 2023 года в сегменте ИЖС введено уже 48 млн кв. м жилья — примерно 60% от всего объема вводимого жилья в стране. Показатель вдвое превышает средний уровень девяти месяцев 2015—2021 годов. Это результат комплексной работы государства по поддержке индивидуального домостроения в России, ключевым элементом которой является распространение льготных ипотечных программ на строительство частных домов. Мера позволила значительно повысить доступность такого жилья для граждан», — отметил Гольдберг.

В дальнейшем власти намерены продолжить поддержку индивидуального жилищного строительства, добавил специалист. Так, в конце октября правительство внесло на рассмотрение в Государственную думу проект закона о внедрении на рынке ИЖС системы эскроу-счетов, которая сегодня действует при возведении многоквартирных домов.

Впервые механизм заработал еще в 2019 году и был призван обезопасить сделки на рынке жилья. В рамках инициативы деньги на покупку недвижимости хранятся на специальном счете в банке, а застройщик может получить их только после введения объекта в эксплуатацию. Предполагается, что строительные работы исполнитель ведет за счет банковских кредитов.

«Перевод малоэтажного строительства на проектное финансирование со счетами эскроу позволит применять в сегменте ИЖС такие же цивилизованные методы кредитования строительства, как и при возведении многоквартирных домов. То есть средства граждан будут надежно защищены до момента завершения работ подрядчиком», — пояснил Михаил Гольдберг.

В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ ЕДИНЫЙ ОПЕРАТОР СТРОЙКИ ЧАСТНОГО ЖИЛЬЯ*

Активизирует ли это строительство малоэтажных поселков и как скажется на ценах

М. Перевощикова

В России может появиться единый оператор стройки частных домов. Новая структура будет централизованно решать вопросы комплексной застройки в городах, планировки сетей ЖКХ, дорог и прочей инфраструктуры, а также выделять земли. Такие предложения разработал Общественный совет при Минстрое, выяснили «Известия». Появление подобного органа давно ждет бизнес, мера поможет снизить расходы девелоперов, отметили опрошенные «Известиями» эксперты. Они также прогнозируют, что появление единого оператора может привести к снижению стоимости малоэтажного жилья.

Как будет развиваться рынок малоэтажек

В России может появиться единый центр по подготовке проектов частного жилья и выделении участков под него. С предложением о создании единого оператора и техзаказчика индивидуального жилищного строительства (ИЖС), а также региональных банков земельных участков обратились в Минстрой члены Общественного совета при этом ведомстве. Об этом «Известиям» рассказал член совета, управляющий партнер ГК «Омакульма» Константин Пороцкий.

Предполагается, что к единому оператору будут обращаться застройщики малоэтажных поселков, и он будет централизованно решать вопросы комплексной застройки территорий, в том числе планировки сетей ЖКХ, дорог и прочей инфраструктуры. А нуждающимся регионам структура предоставит субсидирование в рамках спецпрограмм.

Обеспеченность площадок под ИЖС инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой — это ключевой вопрос, влияющий на запуск застройщиками новых проектов, сказали «Известиям» в госкомпании «Дом.РФ». Финансовые затраты на такую инфраструктуру составляют значимую долю в бюджете каждого проекта, существенным образом влияют на его финансовую устойчивость и экономическую целесообразность реализации, пояснили там.

Сегодня в стране отсутствует модель запуска комплексного развития территорий ИЖС, сказал Константин Пороцкий.

— Мы испытываем сложности с поиском качественных участков и их передачей в строительство от муниципалитетов. Пока слишком много бюрократических препон, — сказал «Известиям» владелец строительной компании «Дом Лазовского» Максим Лазовский. — Сложен процесс и подведения коммуникаций.

Предложения о создании единого центра могут решить эти проблемы, считает член комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александр Якубовский. По его мнению, если будет сформирован единый пул земельных участков и конкретные планы развития этих территорий, у бизнеса появится возможность строить быстрее, снизится стоимость реализации проектов, повысится качество инфраструктуры.

— Комплекс предложенных мер обеспечит большую доступность качественного жилья, — согласен Константин Пороцкий. — Можно будет удовлетворить спрос на загородное жилье для 70% населения, увеличить выдачу ипотеки для ИЖС в десять и более раз.

По мнению члена Общественного совета при Минстрое Виталия Кочкина, реализация мер даст мощный толчок росту ВВП страны, а интенсификация малоэтажного строительства приведет к росту рождаемости.

— Этот сегмент может стать локомотивом развития регионов России и экономики страны в целом, — полагает эксперт. — Он даст людям новую среду для проживания и новые смыслы для развития.

Уже сейчас около 2/3 семей хотят обзавестись своим домом, вероятно, этот вектор развития сохранится на ближайшие годы, отметил президент Федерации ИЖС Рамиль Усманов.

Колоссальную задачу по стимулированию развития массового малоэтажного жилья может осилить только крупная структурная организация, полагает глава архитектурного бюро MAD Architects Мария Николаева. А по мнению руководителя центра загородной недвижимости

* Перевощикова М. Мечта у дома: в РФ может появиться единый оператор стройки частного жилья / М. Перевощикова // Сайт газеты «Известия», 15 декабря 2023 г. — <https://iz.ru/1620726/mariia-perevoshchikova/mechta-u-doma-v-rf-mozhet-poiavitsia-edinyi-operator-stroiki-chastnogo-zhilia> (дата обращения: 04.04.2024)

федеральной компании «Этажи» Антона Саукова, централизованный подход позволит изыскать дополнительные территории для комплексного индивидуального строительства и простимулирует развитие прилегающих к ним территорий. Также он полагает, что появление оператора позволит свести к минимуму хаотичную застройку.

Популярность частного домостроения

Развитие ИЖС положительно скажется на строительной отрасли Дальнего Востока, Арктики, Кавказа, новых регионов, где климатические и экономические факторы препятствуют масштабному строительству многоквартирных домов, отметил управляющий директор компании «Метриум» Руслан Сырцов.

— Но и в других регионах, учитывая растущую популярность частного домостроения, коттеджи, таунхаусы и малоэтажные комплексы будут все увереннее конкурировать со стандартными многоквартирными новостройками, — добавил он.

По мнению директора офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлии Дымовой, все строения заранее будут учтены на карте — можно будет избежать ситуаций, когда при планировании строительства, например дороги, обнаруживается, что на этом участке уже стоит дом.

Мера также способна привести к росту ликвидности сектора малоэтажной застройки, добавила гендиректор компании «Имба девелопмент» (АФК «Система») Ольга Иванова. А в сфере стройматериалов из древесины будет расти спрос.

Когда правила игры будут налажены, ожидается приход на рынок малоэтажной комплексной застройки крупных девелоперов, которые сейчас специализируются в основном на многоквартирных домах, добавил Виталий Кочкин.

Сейчас доходность от ИЖС для девелопера ниже, чем от строительства многоквартирных домов, а ресурсные затраты высокие, пояснила управляющий партнер bnMAP.pro, основатель «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. Но унификация процедур, грамотный подход к застройке участков сможет сделать ИЖС более привлекательным сегментом.

— Вместе с тем следует предусмотреть меры для поддержки и более мелких застройщиков, — отметил Антон Сауков. — Плюс необходимы механизмы по исключению спекуляции с земельными участками по мере обеспечения их инфраструктурой, чтобы не было резкого скачка цен на них.

При успешном развитии событий доля ИЖС в вводе жилья в РФ может вырасти на 5–10 п.п. за два года, полагает экономист Андрей Бархота.

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ*

*С.А. Астафьев, заведующий кафедрой, доктор экономических наук, профессор
М.Ю. Азорин
(Байкальский государственный университет)*

В статье анализируются действующие механизмы государственной поддержки комплексного развития сельских территорий (далее – КРСТ), включенные в стратегию устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации до 2030 года. Сельские территории, по мнению авторов, значительно отстают по уровню жизни от городских территорий, страдая от последствий оттока населения и бюджетного недофинансирования, кадрового голода и отсутствия источников реализации инвестиционных проектов, способных привлечь граждан к проживанию в границах своих территорий. По результатам проведенного анализа сделан вывод о том, что существующие направления комплексного развития сельских территорий не в полной мере обеспечивают потребности жителей и юридических лиц, ведущих свою хозяйственную деятельность на сельских территориях, и требуют значительной переработки основных механизмов реализации КРСТ.

Введение. Актуальность комплексного развития территорий, в том числе сельских территорий, обусловлена изменениями в современном градостроительном законодательстве, произошедшими в последнее время. Законодатель, осознавая необходимость создания условий для ускоренного развития жилищного строительства как важнейшей отрасли экономики, а также фактора влияющего на уровень комфорта среды, в которой проживают граждане, а следовательно, и на уровень их социально-экономического благополучия, активно внедряет различные механизмы государственной поддержки строительства инженерной и транспортных инфраструктур, являющихся ключевыми точками роста для строительной отрасли и экономических агентов, ведущих свою экономическую деятельность в ней, на основе уже существующих и вновь вводимых федеральных программ и проектов.

Цель исследования. Анализ действующих механизмов государственной поддержки комплексного развития сельских территорий (далее – КРСТ), принятых в рамках утвержденной стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации до 2030 года.

Задача исследования состоит в обзоре каждого из существующих направлений государственной поддержки (субсидирования) КРСТ, предоставляемых в рамках постановления Правительства от 31 мая 2019 года № 696 и выявлении ключевых особенностей их реализации, включая существующие недостатки, препятствующие эффективному использованию настоящего института.

Результаты исследования и их обсуждение. В настоящий момент базовым документом, декларирующим основные цели и задачи по развитию сельских территорий, является стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 02 февраля 2015 года № 151-р. [1]. В разделе IV указанной стратегии прямо установлены следующие целевые показатели:

- 1) стабилизация численности сельского населения на уровне 35 млн человек;
- 2) повышение уровня занятости населения до 65,5 %;
- 3) повышение уровня обеспеченности сельских населенных пунктов средними образовательными школами, детскими садами, медицинскими учреждениями и иными объектами социально-бытового назначения;
- 4) улучшение транспортной доступности, в том числе модернизации дорожной сети;
- 5) рост отношения заработной платы в сельском хозяйстве к среднему значению по экономике страны до 80 %;
- 6) увеличение удельного веса общей площади жилых помещений в сельских населенных пунктах, оборудованных всеми видами благоустройства, до 45 %.

И это только малая часть поставленных в рамках стратегии целей и задач, достижение которых необходимо обеспечить к 2030 году. Несомненно, что для решения столь широкого профиля проблем необходимо применение не менее комплексного инструмента государственной политики, позволяющего обеспечить максимально гибкий подход в разрешении всех обозначенных вопросов, при этом одновременно обладать понятным для всей участников процесса функционалом, позволяющим реализовать все мероприятия в максимально сжатые сроки с увязкой на действующие нормативы и законодательство во всех затрагиваемых сферах деятельности, от ЖКХ до организации муниципальных и государственных закупок.

На сегодня таковым инструментом является государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденная Постановлением Правительства от 31 мая 2019 года № 696 [2], в

* Астафьев С.А. Анализ современного состояния комплексного развития сельских территорий / С.А. Астафьев, М.Ю. Азорин // Социально-экономический и гуманитарный журнал. – 2023. – № 4(30). – С. 32-45

основе которой лежат разработки института «комплексного развития территорий», активно внедряемого в российское законодательство на рубеже 2020–2021 годов [3].

Как и базовый институт, инструмент комплексного развития сельских территорий предполагает проектный принцип отбора реализуемых мероприятий, основанный на проведении конкурса и обеспечении соответствия заданных параметров (условий) отбора.

Современная государственная поддержка развития сельских территорий предполагает реализацию следующих основных направлений:

1) улучшение жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях, предусматривающих предоставление социальных выплат на строительство (приобретение) жилья гражданам, в том числе путем долевого строительства или приобретения у юридического лица объекта индивидуального жилищного строительства, введенного в эксплуатацию не ранее чем за 3 года;

2) строительство (приобретение) жилья на сельских территориях, в том числе путем участия в долевом строительстве или приобретения у юридического лица объекта индивидуального жилищного строительства, введенного в эксплуатацию не ранее чем за 3 года до заключения государственного (муниципального) контракта на его приобретение, предоставляемого гражданам по договору найма жилого помещения;

3) реализация мероприятий по благоустройству сельских территорий;

4) развитие транспортной инфраструктуры на сельских территориях.

Рассматривая отдельно каждое из представленных направлений, опишем все положительные и отрицательные стороны предлагаемого механизма реализации мероприятий, направленных на комплексное развитие сельских территорий.

Так, в частности, возможность улучшения жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях, предусматривающих предоставление социальных выплат на строительство (приобретение) жилья гражданам, построена на принципе адресной помощи конкретному заявителю – физическому лицу, отвечающему целому ряду критериев, в строительстве нового или приобретении ранее возведенного жилья. В целях более наглядной демонстрации алгоритма реализации указанного механизма по оказанию помощи представим его на рисунке 1.

Как видно из представленной модели, реализация указанного механизма субсидирования целиком и полностью завязана на физическом лице, а следовательно, предполагает его прямое участие в алгоритме предоставления субсидии как первичного звена, осуществляющего сбор пакета документов, необходимых для получения субсидии, при этом предполагая соответствие указанного лица целому перечню предъявляемых требований.

Так, среди основных требований и условий к физическому лицу, соблюдение которых должно быть выполнено одновременно, обозначено следующее:

1. Постоянная регистрация для лиц и членов их семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту постоянного проживания, а также отражение в местном перечне лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и временная прописка в случае изъявления желания физического лица на постоянное проживание в сельской местности с представлением документа, на основании которого произведена запись о временном пребывании (договор аренды жилья, социального найма и т.д.).

2. Лицо, претендующее на получение субсидии, в обязательном порядке должно быть трудоустроено согласно Трудовому кодексу РФ на предприятии агропромышленного, социального (образование, здравоохранение, прочее) или лесопромышленного направления с наличием соответствующего высшего или средне-специального образования, и в случае постоянного проживания иметь опыт работы в таких организациях не менее 5 лет.

3. Иметь собственные (заемные) средства в размере не менее 30 % от первоначальной стоимости приобретения (строительства) объекта недвижимости.

Стоит ли говорить, что одновременное наличие столь жесткого перечня требований, предъявляемых к физическому лицу, проживающему в сельской местности, лишает возможности получения субсидии подавляющее количество потенциальных заявителей при условии практически полного отсутствия разъяснительной работы по возможности получения указанной субсидии.

Вызывает вопросы и порядок формирования пакета заявки на получение средств субсидии. Так, в частности, если в случае приобретения жилья в рамках ФЗ № 214 [4] и напрямую по договору купли-продажи определение конечной рыночной стоимости приобретаемого объекта недвижимости отражено в основных документах совершения сделки, то каким образом, по мнению законодателя, заявитель (физическое лицо) может указать конечную рыночную стоимость вновь возводимого объекта недвижимости в случае принятия решения по его самостоятельному строительству, в том числе с привлечением подрядной организации.

В частности, строительство ИЖС практически всегда ведется без полного комплекта технической документации, включающей в том числе и сметную документацию, составленную специалистами соответствующей квалификации. В данном же случае единственной исходной величиной стоимости строительства будет сумма, указанная в договоре подряда на строительство жилья. При этом не

учитывается тот факт, что на территории большинства сельских населенных пунктов количество строительных организаций, способных выполнить полный цикл строительно-монтажных работ «под ключ», крайне ограничено, а «сметная стоимость» объекта подвергается корректировке вследствие удорожания материалов и работ, что опять же создает лишние барьеры в реализации предоставления настоящей субсидии.



Рис. 1. Схема условий и порядка предоставления субсидии на улучшение жилищных условий граждан-заявителей в рамках КРТ сельских территорий

Еще больше вопросов вызывает предусмотренный порядок перечисления средств субсидии в пользу заявителя. Замысел законодателя понятен, специальный счет, открытый на имя получателя субсидии в банке-операторе государственной программы, позволяет вести централизованный мониторинг всех транзакций с суммой субсидии, полученной по соглашению, однако же абсолютно не учтен фактор доступности банковских услуг для заявителя (физического лица), проживающего в сельской местности, не отличающейся высоким уровнем доступа к всевозможным сервисам, в том числе распространенных безналичных способов оплаты, свойственных городской среде.

Не меньше вопросов возникает к установленному порядку расчета с продавцами строительных материалов, привлекаемых в случае строительства жилья своими силами или с привлечением подрядной организации. Так, абсолютно не учтены ограниченные возможности сельского жителя осуществлять централизованные закупки стройматериалов с оформлением всей необходимой для обоснования целевого расходования средств бухгалтерско-сопроводительной документацией, опять же с учетом весьма ограниченного перечня продавцов строительной продукции и их ассортимента.

Таким образом, подобные базисные настройки указанного механизма комплексного развития сельских территорий практически исключают возможность его реализации рядовым жителем сельских территорий и нуждаются в глобальной переработке и модернизации.

Указанный механизм, на наш взгляд, вовсе должен быть исключен из государственной программы комплексного развития сельских территорий, так как не соответствует критерию доступности применения его на всех сельских территориях всех субъектов Российской Федерации, независимо от удаленности от административных центров и уровня компетенций местных властей.

Кроме того, помимо уже озвученных осложняющих факторов реализации программы, необходимо отметить, что включение отдельного физического лица, как участника процесса комплексного развития территории, автоматически предъявляет к нему множество требований как в части юридической грамотности, так и в части непосредственного задействования его в оформлении всей исходной информации, что, в свою очередь, провоцирует риск вероятных ошибок и неточностей вследствие человеческого фактора, а также создает излишнюю нагрузку на индивидуума, заставляя его отвлекаться от трудовой деятельности и ведения домохозяйства в специфичных условиях сельской местности.

Следующий механизм комплексного развития сельских территорий – строительство (приобретение) жилья на сельских территориях, в том числе путем участия в долевом строительстве или приобретения у юридического лица объекта индивидуального жилищного строительства, введенного в эксплуатацию не ранее чем за 3 года до заключения государственного (муниципального) контракта на его

приобретение, предоставляемого гражданам по договору найма жилого помещения, имеет схожую задачу – улучшение жилищных условий граждан, проживающих, или выразивших желание проживать на сельской территории. Однако здесь несколько иной алгоритм реализации, представленный на рисунке 2.



Рис. 2. Порядок предоставления субсидии на улучшение жилищных условий граждан посредством предоставления жилья в социальный найм

В первую очередь необходимо отметить, что указанный механизм поддержки развития сельских территорий намного больше соответствует критерию доступности его применения, по крайней мере, в части самого алгоритма реализации. Важно также отметить, что, несмотря на задействование физического лица в качестве заявителя в процессе реализации указанного механизма, его роль как участника процесса сведена к минимуму и, по сути, требует лишь выполнения ряда условий, не отягчающих бытовую хозяйственную деятельность домохозяйства и не требующих высокой квалификации в юридической плоскости.

По своей задумке указанный механизм может являться стимулирующим фактором привлечения молодых кадров отдельных специальностей в сельскую местность посредством гарантии предоставления жилья в результате добросовестного исполнения своих трудовых обязательств в течение продолжительного периода времени в границах указанной сельской территории. При этом у муниципалитета появляется возможность формирования маневренного жилого фонда, соответствующего современным требованиям комфорта, в том числе обеспечить возможность привлечения требуемых кадров в критически важные организации (образование, здравоохранение, иные отрасли).

При этом предусмотренная возможность последующего выкупа жилья привлеченным специалистом со значительным дисконтом (10 и 1 % от стоимости приобретения жилья соответственно) спустя 5 и 10 лет проживания по договору социального найма, во-первых, решает вопрос «закрепления» такого жителя на сельской территории, а, во-вторых, производит ротацию маневренного жилого фонда, следовательно, исключает необходимость в его текущем обслуживании и капитальном ремонте, что крайне затруднительно для муниципального бюджета.

Важно также отметить роль работодателя в данном механизме комплексного развития территории. Основные положения программы прописаны таким образом, что работодателем может выступать как частная организация, в которой трудоустроен заявитель, так и организация ведомственной принадлежности (детский сад, школа, поликлиника и т.д.), при этом предусматриваемый консолидированный фиксированный вклад муниципалитета и работодателя на улучшение жилищных условий заявителя в 20 % в данном случае может быть в любой пропорции распределен между организациями. При этом также учтена возможность освобождения организации ведомственной принадлежности отнесения бремени расходов на улучшение жилищных условий своего работника ввиду специфики бюджетирования подобных организаций. В таком случае расходы целиком и полностью ложатся на долю местного бюджета. И в этом кроются одновременно как плюсы, так и очевидные минусы такого подхода.

Плюсом является возможность муниципалитета заранее планировать бюджет на привлечение необходимых кадров различных специальностей, актуальных для поддержания работы социально значимых учреждений в сельском населенном пункте, в первую очередь молодых врачей, учителей и т.д.

Однако необходимо также понимать, что бюджет большинства сельских населенных пунктов ввиду опять же специфики бюджетной системы в Российской Федерации крайне ограничен, а его наполнение напрямую зависит от налоговых сборов на местах, следовательно, более или менее доступной указанная мера поддержки жителей, проживающих или планирующих проживать в указанной сельской местности, будет только для ограниченного числа сельских муниципальных образований.

Возрастает также и роль участия агропромышленных компаний в комплексном развитии сельских территорий, способных воспользоваться возможностью привлечь в свой штат специалистов высокой квалификации из крупных областных или районных центров посредством использования описанного механизма. Само собой, вовсе не каждая организация, ведущая коммерческую деятельность в сельской территории, может позволить себе оплатить 20 % стоимости приобретения (строительства) жилой площади для привлекаемого специалиста, однако существующие положения программы позволяют реализовать указанное мероприятие консолидированным бюджетом организации и муниципального бюджета, что порождает стимул к ведению совместной работы и консолидации усилий.

В целом же указанный механизм реализации комплексного развития сельских территорий в большей степени удовлетворяет требованиям описанной ранее стратегии развития сельских территорий и, на наш взгляд, имеет много больше перспектив для реализации, нежели приведенный выше механизм улучшения жилищных условий для жителя сельских территорий, реализуемый через адресную субсидию. Остается лишь надеяться, что органы исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации проведут тщательную разъяснительную работу с муниципальными властями, а те, в свою очередь, не преминут воспользоваться предоставленной возможностью улучшить кадровую составляющую на подчиненной им территории.

Следующий описываемый механизм реализации государственной программы комплексного развития сельских территорий – благоустройство сельских территорий – предполагает уже более инфраструктурный подход и базируется на оказании государственной поддержки в части реализации небольших проектов благоустройства территорий сельских населенных пунктов общей стоимостью каждого из мероприятий не более 2 млн руб. В общем виде указанный механизм государственной программы комплексного развития сельских территорий представлен на рисунке 3.



Рис. 3. Порядок предоставления субсидии на благоустройство территорий в рамках комплексного развития сельских территорий

Указанный механизм реализации комплексного развития сельских территорий по своему замыслу выполняет роль аналога программы формирования современной городской среды, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 10 февраля 2017 г. № 169 [5], однако с учетом специфики условий сельских территорий.

Конечно же, в первую очередь необходимо отметить достаточно широкий профиль направлений, на реализацию которых указанный механизм может быть применен, а также, по сути, полное отсутствие

требований к формированию как таковой проектной и сметной документации и необходимости проведения в ее отношении полноценной государственной экспертизы, включающей в том числе и достоверность сметной стоимости.

Отдельно стоит оговорить и специфичные требования по обязательному вкладу в реализацию указанных мероприятий частных и/или юридических лиц любых форм собственности, в том числе общественных, в любой форме участия, будь то денежной или трудовой, волонтерской деятельности или предоставления помещений и технических средств. При этом положения государственной программы не раскрывают в достаточной мере порядок оценки такого вклада, производимого не в денежной форме, что опять же несколько затрудняет реализацию указанного механизма комплексного развития сельских территорий на практике.

Равно с этим существенно ограничивает реализацию данного механизма жестко установленное ограничение максимальной стоимости реализуемых мероприятий в размере не более 2 млн руб. на каждое из мероприятий, что, в свою очередь, делает ряд предлагаемых программой направлений, таких как организация детских и спортивных площадок, уличного освещения, оформления фасадов зданий, практически недоступными к реализации ввиду высокой капиталоемкости указанных процессов, в том числе с учетом доставки в удаленные сельские территории необходимых материалов и оборудования.

В остальном же указанный механизм позволяет, имея весьма ограниченный муниципальный бюджет, производить реализацию мелких работ по благоустройству территории в целях создания привлекательного облика сельского населенного пункта, также являющегося фактором привлечения и закрепления местного населения на сельской территории, как уровень жизни, заработной платы и доступности объектов социально-бытового назначения.

И, наконец, последним и, пожалуй, самым ресурсоемким и одновременно весомым механизмом комплексного развития сельских территорий на настоящий момент является реализация мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры на сельских территориях.

В общем виде схема реализации указанного механизма комплексного развития сельских территорий территории представлена на рисунке 4.



Рис. 4. Порядок предоставления субсидии на развитие транспортной инфраструктуры в рамках комплексного развития сельских территорий

По своей сути, указанный механизм почти целиком дублирует механизм субсидирования затрат на строительство (реконструкцию) объектов транспортной инфраструктуры, реализуемый в рамках базового института комплексного развития территории [6], за исключением нескольких специфичных особенностей.

Так, в частности, данным усовершенствованным механизмом субсидирования предусмотрен независимый от получаемой суммы субсидии фиксированный вклад бенефициара застройки объекта транспортной инфраструктуры. При этом абсолютно неважно, является бенефициаром частный инвестор, планирующий обеспечить свое действующее или планируемое к открытию агропредприятие транспортной связью с существующей дорожной сетью местных или региональных дорог, или же муниципалитет, заинтересованный в улучшении качества и протяженности сети своего дорожного хозяйства. Указанный фиксированный вклад в любом случае должен быть обеспечен на уровне не менее 5

% от суммы получаемой субсидии. Важно в связи с этим отметить, что законодателем предусмотрительно указана возможность отнесения к таковому вкладу понесенных затрат на проведение проектно-исследовательских работ, а также проведение государственной экспертизы, в том числе экспертизы достоверности сметной стоимости.

Нельзя не сказать, что указанная ремарка выгодно отличает данный механизм комплексного развития сельских территорий от аналогичной базовой модели субсидирования затрат комплексного развития территорий без привязки к сельской местности.

Так, в частности, на практике значительный объем заявленных ранее проектов по созданию объектов транспортной инфраструктуры на основе базовой модели так и не был реализован в ряде регионов России ввиду того, что заинтересованные стороны, представленные частными инвесторами и муниципалитетами, являющимися заказчиками работ, зачастую не находили компромисса в части распределения затрат на проектирование и проведение экспертизы разработанной документации.

Описанная же модель создания транспортной инфраструктуры в рамках КРТ сельских территорий выгодно отличается своей продуманностью в данном вопросе и позволяет уже на этапе подачи заявки сформировать у одной из заинтересованных сторон расходный параметр, обеспечивающий предусмотренный фиксированный вклад участника реализации мероприятий в рамках создания объекта транспортной инфраструктуры.

Вторым важным отличием указанного механизма комплексного развития сельских территорий является возможность реализации работ по капитальному ремонту объектов транспортной инфраструктуры, также недоступной в базовой модели КРТ. Отличительной чертой капитального ремонта от работ по строительству или реконструкции объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, является, согласно действующему законодательству, возможность освобождения заказчика от необходимости проведения полноценной государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, что опять же уменьшает объем собственных средств, необходимых на реализацию мероприятий по улучшению качества дорожной инфраструктуры на сельских территориях, а также позволяет сэкономить время.

Из описываемых недостатков данного механизма хочется указать на тот факт, что согласно действующему законодательству, главным распорядителем бюджетных средств, а следовательно, и заказчиком на проведение работ по строительству, реконструкции или ремонту объекта транспортной инфраструктуры в любом случае будет являться муниципалитет, который, в силу специфичных условий сельской местности, может не обладать достаточным уровнем компетенции и опытом реализации, сколько бы то ни было крупных и капиталоемких инфраструктурных проектов, а следовательно, несмотря на инициативу частных инвесторов и предусмотренную законодателем возможность реализации таковых мероприятий, имеет возможность проигнорировать запрос на его претворение в жизнь, или, недооценив силы, не достичь в ходе его реализации целевых показателей.

Общая тенденция текущего развития сельских территорий, к большому сожалению, продолжает демонстрировать усугубляющийся кризис управления данными территориями. Это подтверждается рядом публикаций [7, 8], в которых рассматривается статистико-географический обзор миграционных процессов сельского населения Восточной Сибири.

В частности, приводятся неутешительные прогнозы по оттоку сельского населения в Иркутской и Кемеровской областях, Красноярском крае и даже таких сельскохозяйственно-ориентированных регионах, как Республика Бурятия и Алтайский край. Аналогичные исследования проводились в Иркутске при разработке стратегий региона и отдельных муниципальных образований [9–13]. В частности, вопросами развития стратегий социально-экономического развития муниципалитетов занимался профессор В.И. Самаруха, а профессор К.В. Григоричев, который более 20 лет изучал проблемы субурбий вокруг г. Иркутска, подчеркивает в своих исследованиях разрастание муниципалитетов вокруг города и замещение у них сельскохозяйственной функции на функцию спального района областного центра. Именно такая ситуация наблюдается в Хомутовском муниципальном образовании Иркутского района Иркутской области, проанализированная учеными Байкальского государственного университета в 2020–2021 гг. [14, 15].

Последние 20 лет здесь идет активная замена земель сельскохозяйственного назначения на земли населенных пунктов и практически без инфраструктуры идет освоение территорий, что не позволяет достигать должного уровня качества жизни. Без модернизации механизма реализации КРСТ вблизи столичных и областных центров будет продолжаться их геттоизация. Возникнет большая сложность с реализацией строительства нового аэропорта Иркутска, начало которого запланировано на территории Хомутовского МО в 2030 году на бывших землях сельскохозяйственного назначения. Обнищание сельского населения, его массовая неконтролируемая миграция, дефицит бюджетирования и ограниченность кадров не позволяют органам местного самоуправления сельских населенных пунктов самостоятельно справиться с валом проблем и вопросов развития собственных муниципалитетов без полноценной поддержки органов исполнительной власти субъектов и профильных министерств Российской Федерации.

На наш взгляд, необходима более тонкая настройка таких важных институтов государственного регулирования и стимулирования, как институт комплексного развития территории сельских территорий. Заложенный в механизм КРСТ потенциал и его грамотное применение на местах позволяет пусть некоренным образом, но достаточно существенно поддержать развитие депрессивных сельских территорий, предоставляет им возможность вновь стать опорой территориального регулирования и экономического базиса для всего государства.

Заключение. Анализ современных направлений поддержки комплексного развития сельских территорий показывает, что на текущий момент лишь часть механизмов реализации указанного института способна положительно повлиять на уровень благополучия и развития сельских населенных пунктов. Остальное во многом не соответствует таким базовым принципам комплексного развития территории, как доступность и всеобщая применимость в рамках единого правового поля в каждом субъекте Российской Федерации. Именно для этого в статье предлагается модернизация некоторых механизмов КРСТ для снятия противоречий при реализации данных проектов территориального развития.

Список источников

1. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2015 г. № 151-р «Об утверждении стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года». URL: <http://static.government.ru/media/files/Fw1kbNXVJxQ.pdf>.
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации». М., 2019.
3. Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372677.
4. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038.
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 2017 г. № 169 «Об утверждении Правил предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на поддержку государственных программ субъектов Российской Федерации и муниципальных программ формирования современной городской среды». URL: <https://base.garant.ru/71609392/?ysclid=lgcgtuw7p4713935921>.
6. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»». URL: <https://base.garant.ru/71849506/?ysclid=lgdqnlb6mg893405073>.
7. Воробьев Н.В. Миграционная динамика сельского населения Сибирского макрорегиона // Геополитика и экогеодинамика регионов. 2021. Т. 7. № 3. С. 193–203.
8. Воробьев Н.В. Миграционные тенденции и проблемы регионов Сибири // География и природные ресурсы. 2020. № 5. С. 178–184.
9. Григоричев К.В. От слободы до субурбии: пригороды Иркутска в последней трети XX – начале XXI в. // Известия Иркутского государственного университета. Серия: Политология. Религиоведение. 2012. № 2–2. С. 44–51.
10. Метелева Е.Р., Светник Т.В. Новые города в Сибири как драйверы пространственного развития: вызовы и перспективы // Известия Байкальского государственного университета. 2022. Т. 32. № 1. С. 7–15.
11. Метелева Е.Р. Вызовы и перспективы пространственного развития Сибири посредством создания новых урбанизированных поселений // Градостроительное право. 2022. № 2. С. 14–18.
12. Самаруха В.И., Гуляева Л.В. О необходимости исследований по разработке механизма антикризисного управления социально-экономическим развитием муниципальных образований региона // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2009. № 6. С. 65–69.
13. Чистякова О.В. Использование рекреационных возможностей Иркутской области для инновационного развития региона // Baikal Research Journal. 2021. Т. 12. № 4. URL: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=24843>.
14. Астафьев С.А. Проблемы субурбанизированных территорий Иркутской агломерации на примере Хомутовского муниципального образования // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13. № 2.
15. Астафьев С.А. Экономическое обоснование разработки мастер-плана субурбанизированных территорий на примере Иркутской агломерации // Известия Байкальского государственного университета. 2022. Т. 32. № 2. С. 315–324.

М.М. Скальная, доктор экономических наук (Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий – Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства)

В статье дана сравнительная характеристика состояния городского и сельского жилищного фонда в динамике, представлен анализ программ и проектов, связанных с повышением комфортности и обеспечением доступности жилья на сельском пространстве. Определены приоритетные направления в реализации стратегических целей в освоении сельских территорий посредством поэтапного решения проблем жилищно-коммунального хозяйства, повышения качества сельского жилья, превосходящего по всем параметрам городское, предложены организационно-экономические механизмы ускорения обновления сельского жилищного фонда.

Президент России В.В. Путин в послании Федеральному Собранию 21 февраля 2023 г. заявил, что уровень демографии зависит от положения дел в социальной сфере, обратив внимание на расселение из аварийного жилья и комплексное развитие сельских территорий [1].

Трудно переоценить важность данного заявления для села, поскольку основные причины миграции сельского населения, особенно трудоспособного, лежат в социально-экономической плоскости, где не последняя роль принадлежит качеству жилища и степени его обустройства жилищно-коммунальными удобствами. Уровень доступности и комфортности жилья отражает не только социальные приоритеты общества и личное благосостояние человека. Комфортные жилищные условия являются значимыми социально-психологическими критериями семейного благополучия.

В государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (2018-2030 гг.) обозначены меры по повышению строительства жилищного фонда, проведению капитального ремонта и переселению нуждающихся из ветхого жилья в благоустроенные квартиры [2]. Однако в перечне показателей и финансовом наполнении этой программы не отражено никаких сведений о каком-либо участии этой программы в улучшении жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях.

Жилищный фонд остается самым обширным в цепочке сохранившихся инфраструктурных объектов на сельском пространстве в течение последних трех десятилетий. По обеспеченности общей площадью жилых помещений в среднем на одного жителя село по-прежнему, хотя и незначительно, опережает город. Вместе с тем по уровню благоустройства сельский жилищный фонд в два раза отстает от уровня, достигнутого в городе. Уровень износа и наличие аварийного сельского жилья существенно превосходят городские показатели.

Намеченные меры благоустройства сельского жилища в Государственной программе «Комплексное развитие сельских территорий» не отвечают современным требованиям возрождения сельских территорий и акцентированы, главным образом, на механизме ипотечного кредитования, воспользоваться которым может незначительная часть сельского населения из-за низкого уровня доходов.

Целью настоящего исследования является анализ состояния сельского жилищного фонда, выявление причин и факторов, повлиявших на его состояние и определение приоритетных направлений по ускорению темпов улучшения жилищных условий сельского населения.

В ходе исследования использовались общенаучные методы: статистические, монографический, анализ, сравнение, ретроспективный анализ, абстрактно-логический. Информационной базой исследования являются нормативно-правовые акты Российской Федерации, данные Росстата, министерств и ведомств, литературные источники, авторские исследования.

Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года, отражающая государственную политику в отношении сельских территорий на долгосрочный период, направлена на сокращение отставания села от города путем создания условий для обеспечения стабильного повышения качества и уровня жизни сельского населения на основе преимуществ сельского образа жизни [3].

Несколько лет назад тема создания комфортной городской среды вошла в повестку благодаря ряду инициатив Минстроя России, когда в 2018 г. приоритет развития комфортной городской среды был закреплен в одном из национальных проектов «Жилье и городская среда» [4].

* Скальная М.М. Комфортная среда на селе через призму жилищных условий / М.М. Скальная // Экономика сельского хозяйства России. – 2023. – №7. – С.121-128

Под комфортной средой здесь понимается создание условий, в которых люди будут иметь безбарьерный доступ к любым объектам городской инфраструктуры. На наш взгляд, это понятие гораздо шире и в этом ключе, из числа создаваемых человеком материальных благ, комфортные условия проживания в сельском доме могут стать превосходящими городские условия по всем параметрам. Хотя имеющееся городское жилье далеко не всегда является эталоном проживания относительно качества жилищных условий. Об этом свидетельствуют результаты анализа международной аудиторско-консалтинговой сети FinExpertiza на основании опросных данных Росстата об удовлетворенности россиян качеством жилищных и бытовых условий, полученных в ходе исследования, проводимого раз в два года в рамках комплексного наблюдения условий жизни населения. В 2020 г. общее число недовольных жильем семей превысило 14 миллионов. Если учесть, что среднестатистическая семья состоит примерно из трех человек, то общее число людей, неудовлетворенных жилищными условиями, может достигать 42 миллионов человек, то есть треть от всей численности населения страны [5].

Неспроста перечень национальных проектов начинается именно с нацпроекта «Жилье и городская среда», поскольку первой национальной целью является достижение комфортной и безопасной среды для жизни, где жилищный сектор является ведущим. Целевые показатели этого национального проекта направлены на улучшение качества городской среды в полтора раза, улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год.

Ключевой задачей национального проекта «Жилье и городская среда» является обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, создание возможностей для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, увеличение объема жилищного строительства, повышение комфортности городской среды, создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда. Реализация данного проекта сосредоточена главным образом на городских территориях.

В тоже время физическое состояние сельского жилищного фонда по всем критериям отстает от городского аналога. Сегодня большинство населения России – 71,4% домохозяйств – по-прежнему живет в многоквартирных домах (в том числе 85% городских домохозяйств), следует из данных Росстата. Для сравнения, в США около 70% всего населения проживает в односемейном жилье [6].

Постепенно и в России нарастает тенденция индивидуальной жилищной застройки, при этом основное строительство осуществляется, как правило, на сельских территориях. Так, ввод жилья в расчете на одного жителя в сельской местности уже к 2013 г. достиг уровня 1990 г., а с 2014 г. началось опережение этого показателя по селу в сравнении с городом (рисунок 1).

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», начиная с 2020 г. информация приводится с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства [7].

Активный рост жилищного строительства на селе происходит главным образом за счет городских жителей, строящих загородное жилье. В ближайшей перспективе сельское жилищное строительство будет возрастать главным образом за счет индивидуального строительства горожан. В связи с изменениями, произошедшими в правилах регистрации домов при их вводе в эксплуатацию, утратилась возможность разделения домовладельцев на городских и сельских жителей.

Отсутствие информации по раздельному учету жилья по категориям застройщиков осложняет подтверждение факта, что положительная тенденция опережающего роста вводимого жилья на селе отнюдь не связана с ростом благосостояния сельского населения.

Кроме того, существует диспропорция в источниках финансирования нового строительства в городе и на селе. Так, в 2019 г. в городах и поселках городского типа за счет собственных и привлеченных средств было введено в действие всего 30% жилых домов, а в сельской местности – 88%. В 2021 г. за счет собственных и привлеченных средств в городской местности построено 41,2%, а на сельских территориях – 91,1% всех жилых домов [8].

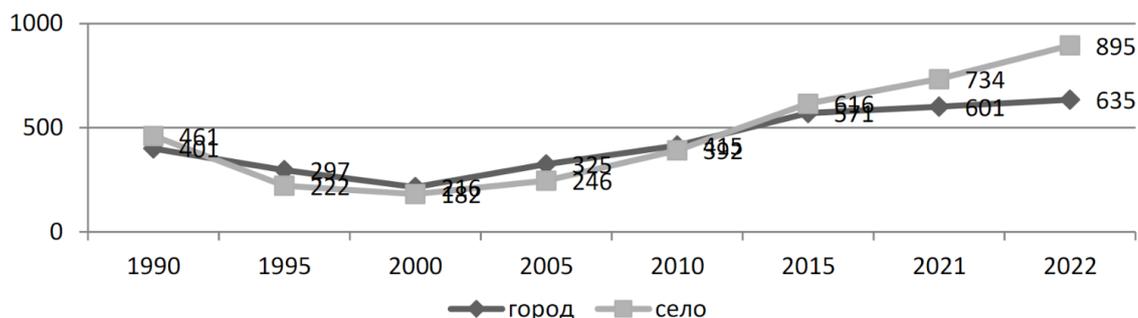


Рисунок 1 - Ввод общей площади жилых помещений в расчете на 1 тыс. жителей, м²
 Figure 1 - Entering the total area of residential premises per 1 thousand inhabitants, m²
 Источник: составлен автором по материалам Росстата

На протяжении длительного периода сельское жилище по количеству квадратных метров жилой площади, приходящейся на одного человека, имело значительное превосходство над городским. За период исследования разница в обеспеченности общей площадью жилища на одного жителя между городом и селом сократилась в 1,7 раза, что характеризуется как отрицательная динамика (таблица 1).

Отмечается снижение степени превосходства сельского жилища над городским по его размеру. Для реализации идеи повышения комфортности жилища необходимо увеличивать площадь сельского жилищного фонда, приходящегося на одного жителя.

Таблица 1 – Обеспеченность сельского и городского населения общей площадью жилища
 Table 1 - Provision of the rural and urban population with a total area of dwelling

	2010 г.	2015 г.	2021 г.	2021 г. к 2010 г., %
Приходится общей площади жилых помещений, в среднем на одного жителя, м ²	22,6	24,4	27,8	123,0
В том числе:				
на селе	24	25,6	28,3	117,9
в городе	22,1	24	27,6	124,9

Источник: составлена автором по материалам Росстата

Средняя обеспеченность населения России площадью жилья в 27,8 кв. м на человека, приблизительно в 2 раза меньше, чем в среднем в странах Европейского союза, где продолжается тренд на ее дальнейшее увеличение.

Спрос на отдельные дома, таунхаусы и квартиры большей площади вырос во время пандемии. В России наибольшим спросом пока пользуется жилье эконом-класса, которое не отличается большими площадями, что, несомненно, влияет на среднероссийский показатель размера жилой площади на человека.

Помимо выявленной отрицательной тенденции в нивелировании количественного преимущества сельского жилья по площади, существует проблема его низкой благоустроенности. Удельный вес площади жилых помещений, оборудованной одновременно всеми стандартными удобствами, растет очень медленно. Несмотря на сокращение разрыва по данному показателю между городом и селом с 3,2 раза в 2010 г. до 1,9 раз в 2021 г., он остается довольно высоким (таблица 2). Даже при наличии положительных сдвигов в этом направлении различие по уровню благоустройства сельского и городского жилищного фонда в значительной мере обесценивает существующее преимущество села по обеспеченности жилой площадью в расчете на одного жителя.

Таблица 2 – Благоустройство жилищного фонда в сельской и городской местности
 Table 2 - Actual increase in the total area of the housing stock in urban and rural areas

Годы	Общая площадь, оборудованная, %:						
	всеми видами благоустройства	водопроводом	водоотведением	отоплением*	ваннами (душем)	газом	горячим водоснабжением
Село							
2010	23,9	47,6	38,5	60,0	28,7	74,5	25,3
2015	30,8	56,7	45,4	66,9	34,3	73,5	32,9
2021	39,1	66,0	54,0	73,0	42,0	74,0	43,0
Город							
2010	77,3	89,3	87,3	92,0	81,3	66,9	80,1
2015	78,4	90,6	85,8	88,5	82,1	64,2	81,3
2021	81,3	92,0	90,0	93,0	84,0	63,0	85,0

* За исключением печного отопления

Источник: составлено автором по материалам Росстата

С ростом уровня благоустроенности повышается и сложность обслуживания оборудования и коммуникаций. Следует ожидать, что социальная газификация страны также внесет свои коррективы в благоустройство сельского жилищного фонда. Развитие инженерной инфраструктуры на селе неизбежно приведет к необходимости централизованного обслуживания инженерных коммуникаций. Поэтому уже сейчас необходимо прорабатывать вопросы формирования служб коммунального обслуживания инженерных коммуникаций и сельского жилищного фонда на уровне муниципального района.

За последние два года выбытие площадей жилых помещений в абсолютном измерении в городах идет опережающими темпами по сравнению с селом, поскольку программы реновации в жилищном секторе охватывают все большее количество регионов, но на село эти программы не распространяются. Уровень аварийного жилья на сельском пространстве зашкаливает, в 2020 г. процент выбытия жилья от введенной площади жилых помещений в сельской местности составил 39,5%. Это свидетельствует о высоком уровне ветхого жилья в сельской местности. В 2021 г. выбытие жилой площади на селе сократилось почти в 2 раза (таблица 3). Это связано с одной стороны, с растущим интересом горожан к сельской недвижимости, порожденным ковидными ограничениями, а с другой – возможностью получения сельской льготной ипотеки на вторичное сельское жилье.

Таблица 3 – Фактический прирост общей площади жилищного фонда в городе и на селе
Table 3 - Actual increase in the total area of the housing stock in urban and rural areas

Годы	Общая площадь жилых помещений, тыс. м ²				Прирост площади жилых помещений		% выбытия от введенной площади	
	город		село		город	село	город	село
	прибыло	выбыло	прибыло	выбыло				
2020	70002,9	8513,1	22581,4	8907,9	61489,8	13673,5	12,2	39,5
2021	99007,1	14383,4	26218,2	4536,2	84623,7	21682,0	14,5	17,3

Источник: составлена авторами по материалам Росстата

В данном случае покупается, как правило, земельный участок, а приобретаемый дом, даже если он ветхий, автоматически выходит из этой категории. На снижение доли выбытия площади жилых помещений в 2021г. г. на селе также повлияло повышение темпов ввода нового жилья на сельских территориях, как отмечалось выше.

Начиная с 2000 г. по удельному весу ветхого и аварийного жилищного фонда сельская местность опережает городские показатели. Различие по ветхому фонду особенно увеличилось к 2010 г., что характеризует ускоренный процесс обветшания сельского жилищного фонда. К сожалению, данные Росстата за 2021 г. в территориальном разрезе по городу и селу в открытом доступе отсутствуют, а показатель по ветхому жилищному фонду вообще исключен.

Как видно из табл. 4, в 2015 г. удельный вес аварийного фонда на селе увеличился в сравнении с 2010 г., тогда как в городе остался на той же отметке.

Таблица 4 – Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в сельской и городской местности, %

Table 4 - The share of dilapidated and dilapidated housing stock in rural and urban areas, %

Годы	Ветхий и аварийный фонд		Ветхий фонд		Аварийный фонд	
	село	город	село	город	село	город
2000	2,8	2,2	2,6	1,8	0,0	0,4
2010	4,9	2,5	4,3	1,7	0,5	0,7
2015	4,1	2,1	3,4	1,3	0,7	0,7
2021*					0,5	

* За 2021 г. данные в разрезе город и село отсутствуют в открытом доступе.

Источник: составлена автором по материалам Росстата и собственных исследований.

Основным фактором, препятствующим устойчивому сокращению непригодного для проживания жилищного фонда, является ежегодный прирост и, соответственно, накопление жилищного фонда, который признается аварийным по итогам его обследования. В целом по стране аварийный жилищный фонд увеличивается примерно на 2 млн кв. метров в год.

По данным Минстроя по состоянию на 2020 г. включительно, расселено 2,2 млн кв. метров из 9 млн кв. метров аварийного жилья, переселено 136,4 тыс. человек из 500,1 тыс. человек, проживающих в таком жилье. Оставшиеся 6,8 млн кв. метров аварийного жилья планируется расселить до 2024 г. Какова доля сельских граждан в этих цифрах не указывается. Для многих сельских жителей жилье является не только местом проживания, но и местом работы, поэтому и требования к качественным и количественным характеристикам сельского жилища повышаются.

В первую очередь, благоустройство жилья необходимо проводить за счет развития распределительных энергоэффективных инженерных систем. Помимо того, обеспечение доступным

и комфортным жильем сельчан следует сопровождать созданием качественной благополучной сельской среды. В последнее время широко обсуждаются вопросы комфортной городской среды, тогда как о комфорте проживания в сельской местности практически не упоминают. Такое замалчивание можно расценивать либо как отсутствие проблем в этой области жизнедеятельности, либо они не так критичны, как в городе, поэтому тема не «созрела» для обсуждения. На самом деле необходимо параллельно улучшать комфорт городского и сельского места жительства. Причем улучшение условий проживания на селе нужно осуществлять опережающими темпами и в целях ускорения пространственного и экономического освоения территорий, используя преимущества нашей страны в данном случае.

В контексте повышения комфортности среды проживания на сельских территориях, дом является «краеугольным камнем» в перечне условий, где решающее значение отводится вопросам финансирования этой сферы.

Объем финансирования национального проекта «Жилье и городская среда» до 2030 г. предусмотрен в размере 1,313 трлн руб. из которых 65% денежных средств заложено на 2019 - 2024 гг., а 35% – на 2025-2030 гг. Основным источником финансирования федеральных проектов «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» – это федеральный бюджет (не менее 86%) (таблица 5).

При анализе федеральных проектов, входящих в состав национального проекта «Жилье и городская среда» до 2030 г., выяснилось, что село не фигурирует ни в одном из них.

Можно согласиться, что федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» действительно не имеет отношения к сельскому пространству. Но в таких федеральных проектах как «Жилье», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Чистая вода» должны отражаться мероприятия и по селу. В существующей государственной программе Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» (далее ГПКРСТ), есть федеральный проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домохозяйств», но на него выделено всего 23,7% от 1567,1 млрд руб. федерального бюджета на всю программу до 2030 г.

При этом львиную долю занимает направление льготного кредитования.

Таблица 5 – Источники финансового обеспечения реализации национального проекта «Жилье и городская среда»*
*Table 5 - Sources of financial support for the implementation of the national project "Housing and Urban Environment"**

№ пп	Наименование федерального проекта	Всего		в т. ч. федеральный бюджет	
		тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
	Всего	1313022446	100	1125956201	86
1	«Жилье»	208786738	16	184233179	88
2.	«Формирование комфортной городской среды»	327624219	25	309501304	95
3	«Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»	576874847	44	499906500	87
4	«Чистая вода»	199736641	15	132315218	66
5	«Ипотека»	0	0	0	0

*По федеральному проекту «Формирование комфортной городской среды» - объем финансирования предусмотрен до 2025 г., по остальным проектам – до 2024 г.
 Источник: составлена автором по материалам Росстата

Одной из трех целей государственной программы является повышение к 2031 г. доли общей площади благоустроенных жилых помещений, расположенных на сельских территориях, до 54% [8].

По итогам 2021 г. согласно данным Федеральной службы государственной статистики, целевой индикатор государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий» по удельному весу площади жилых помещений, в сельских населенных пунктах, оборудованных всеми видами благоустройства, составил 43,0%, превысив плановый показатель на 4,5% [9]. В тоже время темп прироста анализируемого показателя за период с 2010 по 2021 г. составил всего 0,7%.

На федеральный проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» выделено 81,7 млрд руб. на три года (2022-2024 гг.), из которых федеральный бюджет составляет 59%, внебюджетные источники – 40%. По результатам 2021 г. в рамках ГПКРСТ введено 123 тыс. кв. метров жилья [10]. Здесь учитывается площадь жилых помещений, введенная с учетом ипотечного кредитования.

Наблюдаемая динамика численности семей, состоящих в очереди на улучшение жилищных условий, за период с 2010 по 2018 гг. свидетельствует о положительной тенденции снижения

нуждающихся. При этом следует отметить, что роль специальных программ развития сельских территорий в сегменте улучшения жилищных условий сельчан тает от года к году (таблица 6).

Таблица 6 - Динамика численности семей, состоящих в очереди на улучшение жилищных условий и получивших жилье

Table 6 - Dynamics of the number of families on the waiting list for housing improvement and who have received housing

	2010 г.	2014 г.	2015 г.	2018 г.	2021 г.
Введено общей площади, млн м ²	14,7	21,8	23,4	21,0	27,0
Из нее по ФЦП СРС, УРСТ и ГПКРСТ %	8,6	5,9	3,0	2,4	0,5
Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье, тыс. семей*	...	496,0	473,2	429,4	348,8
Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия, %	...	7,6	7,1	2,4	4,3

* Учет семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье ведется с 2011 г.

По данным Минсельхоза на 10.01.2019 г. в очереди на улучшение жилищных условий числилось 69 тыс. семей, имеющих право на получение социальной выплаты. По программе ФЦП УРСТ в среднем ежегодно около 16 тыс. семей, стоящих в очереди, реализовывали право на улучшение своих жилищных условий в рамках данного механизма. Финансирование данного направления в ГПКРСТ позволит воспользоваться этим правом меньшему количеству очередников (около 8 тысяч семей) в год, для остальных время ожидания своей очереди удваивается [10].

Таким образом, политику в области сельской жилищной сферы в ускоренном режиме необходимо ориентировать на создание комфортного сельского жилища, растущее превосходство сельского населения над городским не только по размеру общей площади жилых помещений, в среднем на одного жителя, но и по степени оборудования всеми видами благоустройства.

В рамках государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий» целевой индикатор в области благоустройства сельского жилищного фонда – повышение удельного веса общей площади жилых помещений, оборудованной всеми видами благоустройства, к 2030 г. не менее чем до 54% необходимо повысит 75%.

С этой целью необходимо усовершенствовать существующие и расширить направления и формы поддержки жилищного строительства в сельской местности в части:

- увеличения доли бюджетных ассигнований в рамках ГПКРСТ в форме социальных выплат на строительство (приобретение) жилья сельскому населению, молодым семьям, молодым специалистам за счет сокращения доли бюджетных средств, направляемых на субсидирование льготной сельской ипотеки;

- увеличения норматива общей площади жилого помещения для расчета социальной выплаты на строительство (приобретение) жилья для молодых семей и молодых специалистов за счет дополнительных средств из федерального и регионального бюджетов;

- отмены требования первоначального взноса при оформлении ипотеки для граждан, постоянно проживающих на сельских территориях не менее 5 лет.

В рамках общенациональных интересов необходимо:

- создание постоянно действующей системы обновления жилищного фонда для более справедливой реализации прав собственников жилых помещений при переселении из аварийного жилищного фонда. Для этого целесообразно программы реновации в жилищном секторе распространить и на село, обновить программы расселения аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2017 г. с учетом разделения по территориальному признаку на городские и сельские агломерации;

- начать развитие систем инженерной инфраструктуры для сельских территорий как способа повышения комфортности жилища, благоустройства сельского пространства, для повышения качества жизни сельского населения и освоения территорий;

- на уровне муниципального района сформировать бесплатную базу интересных готовых типовых проектов домов для застройки на сельских территориях гражданам, постоянно проживающим на сельских территориях. Данная мера позволит, во-первых, снизить затраты на строительство, а во-вторых разнообразит жилую застройку на селе.

- определение перспективных видов жилья с различным многофункциональным назначением;

- для измерения комфортности места проживания на селе разработать методику оценки качества сельской среды на основе данных муниципальной статистики и социологического опроса населения района (по аналогии с существующим индексом качества городской среды возможно исчислять и индекс качества сельской среды с учетом особенностей сельских территорий);

- осуществлять жилую застройку обязательно с учетом сохранения историко-культурного ландшафта, развитие системы культурных кодов территории через механизмы пространственного регулирования территории.

В рамках совершенствования статистического учета необходимо вести открытый статистический учет в разрезе по городу и селу:

- по движению жилищного фонда и по наличию ветхого и аварийного жилья;
- по численности граждан, переселенных из аварийного жилья;
- по числу семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье;
- по числу семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия.

Разработку концепции развития комфортной среды проживания в сельской местности следует начинать с активного продвижения проектов и строительства домов нового типа на сельском пространстве с полифункциональным наполнением. А также создания системы инженерной инфраструктуры стандартного оснащения сетями и коммуникациями для различных типов населенных пунктов (тип сетей: централизованные, локальные, возможность трансформации одного типа в другой и т.п.). Привлекательность проживания в сельском социуме набирает обороты, судя даже по темпам ввода нового жилья на селе, и здесь есть все основания поддержать эту тенденцию посредством создания более комфортной среды проживания, чем в городе.

Список источников:

1. Стенограмма послания Владимира Путина Федеральному Собранию 21 февраля 2023 года. URL: <https://www.kp.ru/daily/27468/4724024/>(дата обращения:22.02.2023).
2. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»:утв. постановлением Правительства Рос. Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710: в ред. постановления Правительства Рос. Федерации от 22 марта 2023 г. URL:<https://base.garant.ru/71849506/>(дата обращения: 12.04.2023).
3. Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года. М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2015. 76 с.
4. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (утв. президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24декабря 2018 г. N 16))URL:<https://base.garant.ru/72192510/>.(дата обращения: 04.03. 2023).
5. Каждый четвертый гражданин не доволен своим жильем. Новые известия, 05 октября 2021 г. URL:<https://newziv.ru/news/2021-10-05/kazhdyy-chetvertyy-grazhdanin-nedovoln-svoim-zhiliem-338675>.(дата обращения: 2.04.2023).
6. Росстат раскрыл долю российских семей, проживающих в частных домах. URL:<https://www.rbc.ru/economics/18/05/2021/60a249d39a794759d5b3f054>. (дата обращения: 22.03.2023).
7. Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 N 217-ФЗ (редакция от 14.07.2022).URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173. (дата обращения: 18.03.2023).
8. Комплексное развитие сельских территорий. URL:https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya. (дата обращения: 14.03.2023).
9. Жилищные условия. URL:https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya. URL:(дата обращении: 14.04.2023).
10. Минсельхоз подвел итоги развития сельских территорий в 2021 году.URL:<https://moigektar.ru/news/minselhoz-podvel-itogi-razvitiya-selskih-territoriy-v-2021-godu-bVbGjAegwx>. (дата обращения: 14.02.2023).
11. Скальная М.М. Организационно-экономические механизмы улучшения жилищных условий сельского населения в рамках Государственной программы РФ «Комплексное развитие сельских территорий»//Фундаментальные и прикладные исследования кооперативного сектора экономики. –2019. №6. С. 91-98.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ДРАЙВЕР РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ*

О.Н. Боровских, кандидат экономических наук, доцент

А.Х. Евстафьева, кандидат экономических наук, доцент

(Казанский государственный архитектурно-строительный университет)

Сельские территории выступают стратегическим ресурсом Российской Федерации. Существенное влияние на их развитие оказывают уровень и качество жизни сельского населения. Низкое качество жизни населения села, ограниченные возможности трудоустройства, невысокий уровень доходов, а также слабо развитая инфраструктура приводят к оттоку рабочей силы в города и исчезновению целых населенных пунктов. Активизация жилищного строительства на сельских территориях обеспечит их устойчивое развитие. Государственные меры поддержки в области развития сельских территорий оказывают влияние на улучшение жилищных условий сельского населения. Льготная сельская ипотека выступает основным механизмом, стимулирующим спрос и предложение на рынке сельского жилищного строительства. По итогам 2022 года Приволжский федеральный округ занял лидирующие позиции по спросу на льготную сельскую ипотеку. Исследование проводилось с целью выявления наиболее привлекательных и перспективных федеральных округов для развития сельского жилищного строительства в Российской Федерации. Южный, Северо-Кавказский, Приволжский и Центральный характеризуются уникальными возможностями, позволяющими за счет развития жилищного строительства косвенно развивать сельское хозяйство в целом. Менее привлекательными для развития сельского жилищного строительства являются Северо-Западный, Уральский, Сибирский и Дальневосточный федеральные округа. Результаты исследования авторов будут полезны различным органам власти для совершенствования методов стимулирования жилищного строительства сельских территорий.

Экономически устойчивые и социально развитые сельские территории являются гарантом стабильности, независимости и продовольственной безопасности государства, поэтому вектор развития сельских территорий должен стать приоритетным направлением национальной политики Российской Федерации. Необходимость решения проблем развития сельских территорий в Российской Федерации (рис. 1) оказала существенное влияние на разработку государственных программ в этой области.

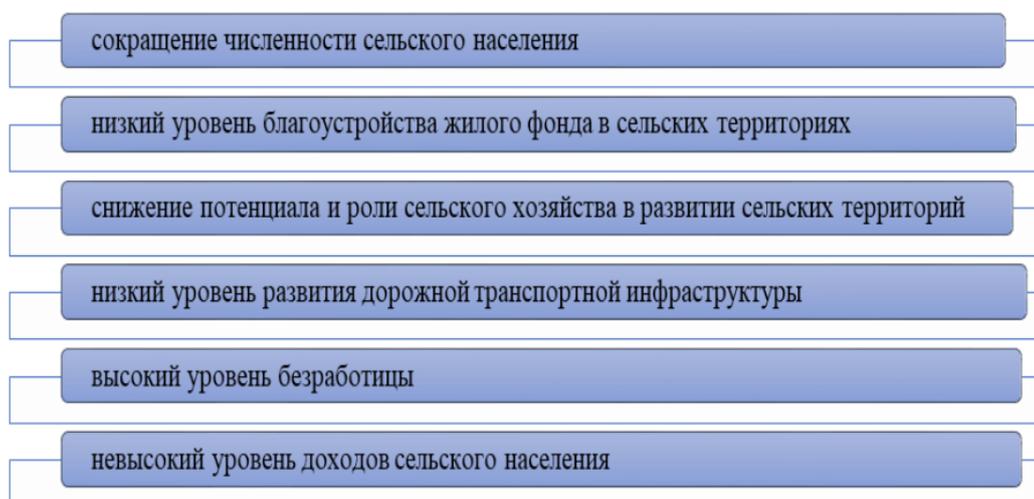


Рис.1 – Проблемы развития сельских территорий Российской Федерации

На сегодняшний день одной из наиболее острых и сложных проблем государственной политики России является необходимость обеспечения экономического и социального развития сельских территорий посредством улучшения условий и качества жизни сельского населения. Улучшению жилищных условий для жителей села способствует система мер государственной поддержки. Органы государственной власти принимают документы, направленные на повышение эффективности развития сельских территорий. Нормативно-законодательные документы по развитию сельских территорий в Российской Федерации представлены на рисунке 2.

* Боровских О.Н. Жилищное строительство как драйвер развития сельских территорий Российской Федерации / О.Н. Боровских, А.Х. Евстафьева // Вестник Казанского государственного аграрного университета. – 2023. – Т. 18, № 4(72). – С. 110-118

Государственная политика в отношении сельских территорий на долгосрочный период определена в Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года и в Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года. Их реализация позволит существенно повысить уровень и качество жизни на сельских территориях.

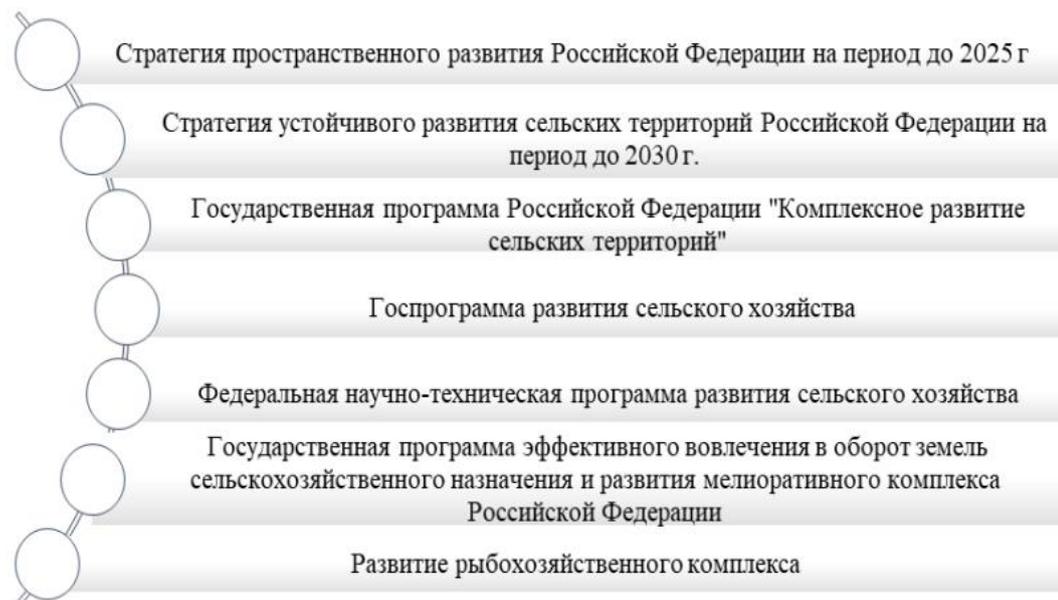


Рис. 2 – Нормативно-законодательные документы по развитию сельских территорий в Российской Федерации

Проблема развития сельских территорий в научных кругах давно обсуждается. Современные отечественные научные исследования направлены на изучение: направлений пространственного [1] и устойчивого социально-экономического развития сельских территорий [2, 3, 4];

градостроительных задач развития современных сельских поселений [5, 6]; налогов и налоговой политики, оказывающей влияние на развитие всех отраслей экономики [7, 8], налоговой нагрузке отраслей агропромышленного комплекса [9]; дифференциации между доходами сельского и городского населения в Российской Федерации [10];

факторов, влияющих на концепцию формирования архитектуры жилого комплекса [11] и определяющих стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство [12]; проблем закрепления молодых специалистов на селе [13]; реализации льготного ипотечного кредитования по программе «Сельская ипотека» [14]; анализу проблем миграции населения сельских территорий на современном этапе на основе методов экономико-математического моделирования [15]; реализации государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий» [16].

Исследования зарубежных авторов направлены на изучение развития сельских территорий, в частности посвящены:

анализу основных детерминант политики развития сельских районов, изучению их роли в экономической стратегии Европейского Союза и перспективам дальнейшего функционирования [17]; изучению развития устойчивого сельского образования для содействия возрождению сельских районов в Китае [18];

развитию сельской политики после принятия закона о продовольствии [19].

Все эти исследования свидетельствуют об интересе ученых к проблемам развития жилищного строительства на сельских территориях. Целью настоящего исследования является оценка развития жилищного строительства на сельских территориях и выявление факторов, стимулирующих спрос и предложение на этом рынке. В процессе исследования авторами для обобщения литературных источников в области жилищного строительства и развития сельских территорий был использован контент-анализ. Методы экономико-статистического анализа были применены для обработки статистической информации. Информационную базу исследования составили данные официальной статистики Росстата, нормативно-законодательные документы Министерства сельского хозяйства

Российской Федерации, а также исследования отечественных и зарубежных авторов. Исследование проводилось для Российской Федерации в разрезе федеральных округов.

Повышение уровня жизни населения является основным приоритетом в развитии каждого региона и страны в целом. Одной из составляющих высокого уровня жизни населения становятся комфортные условия проживания. Особенно актуальны они для жителей сельской местности, так как в ней достаточно низкое качество жилья, его недостаточное количество и слабо развита инфраструктура. Исходя из этого, строительство жилья в сельской местности становится важной задачей, решение которой позволит повысить уровень жизни населения. Динамика ввода в действие жилых домов в городской и сельской местности РФ представлена на рисунке 3. Как видно из рисунка 3, доля вводимого жилья в сельской местности составляет порядка 40% ввода жилых домов в городе. Следует отметить увеличение ввода индивидуальных жилых домов, темп которого за последние годы бьет рекорды.

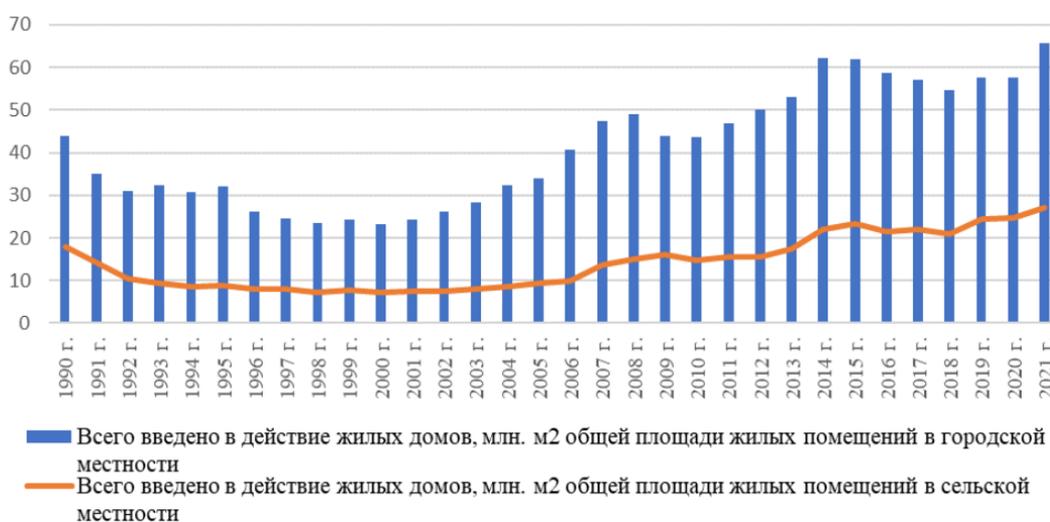


Рис.3 – Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности РФ, млн. м²(составлено на основании [20])

Таким образом, можно сделать вывод о положительной динамике ввода жилья на селе за весь рассматриваемый период. Анализируя данные статистики по состоянию на январь 2022 года, в городской местности на одного жителя приходится 27,6 квадратных метра, а в сельской 28,3 квадратных метра жилья. Имеющиеся показатели являются значительно меньшими, по сравнению с большинством зарубежных стран, что свидетельствует о значительном потенциале этой области строительства.

Согласно данным International Investment Source наша страна уступает таким государствам, как Италия (31 кв. м), Великобритания (35 кв. м), Франция (39 кв. м), Япония (39 кв. м), Швеция (40 кв. м), Греция (45 кв. м), Германия (46 кв. м), США (68 кв. м), Канада (76 кв. м) и Австралия (89 кв. м) на человека. Сравнительно большие показатели по метражу на человека в Европе и Америке объясняются традиционно высоким спросом на частные дома, таунхаусы и просторные квартиры. Жители же России зачастую вынуждены довольствоваться компактными квартирами в домах эконом- и комфортклассов.

Улучшение жилищных условий сельского населения ведется при поддержке государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий», в которой есть проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домохозяйств», а также подпрограмма «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения». Основные инструменты для реализации целей Госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий» представлены на рисунке 4.

Основной кредитной организацией, выдающей льготную сельскую ипотеку, выступает Россельхозбанк. 18 августа 2022 года было подписано Постановление Правительства №1437, по которому сельская ипотека стала бессрочной. Россельхозбанк определил лидера среди округов по спросу в рамках сельской ипотеки за 2022 год – им стал Приволжский федеральный округ, который лидировал с отрывом в 14% по отношению к другим федеральным округам.

1) Предоставление ипотечных кредитов (займов) по льготной ставке от 0,1 до 3% годовых (льготная сельская ипотека) на срок до 25 лет на покупку земельного участка и строительство на нем жилого дома, на покупку квартиры по договору участия в долевом строительстве, готового индивидуального жилого дома, а также строительство индивидуального дома на уже имеющемся участке.

Главное условие программы – территория действия льготной ставки распространяется только на населенные пункты с численностью не более 30 тыс. человек, кроме городских округов и муниципальных образований Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области. В программе участвуют 9 кредитных организаций. Предельная величина кредита составляет 3 млн. рублей для всех субъектов Российской Федерации, кроме Ленинградской области, Дальневосточного федерального округа и Ямало-Ненецкого автономного округа – на их территориях максимальная сумма достигает 5 млн. рублей.

2) предоставление субсидий субъектам Российской Федерации для осуществления социальных выплат гражданам, проживающим на сельских территориях, и признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий.

3) реализация мероприятий по строительству жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещения гражданам, проживающим и работающим на сельских территориях, при обязательном софинансировании со стороны работодателей, что направлено на закрепление квалифицированных кадров на селе.

4) предоставление субсидий субъектам Российской Федерации на инженерную подготовку и благоустройство площадок под индивидуальное жилищное строительство на сельских территориях.

Рис. 4 – Основные инструменты для реализации целей Госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий» (составлено на основании [21])

Программа «Сельская ипотека» имеет свои достоинства и недостатки (рис. 5). Одним из существенных недостатков этой программы является ее приостановка из-за недостаточности выделенных средств в том или ином банке, вследствие чего заемщикам приходится обращаться в другой банк.

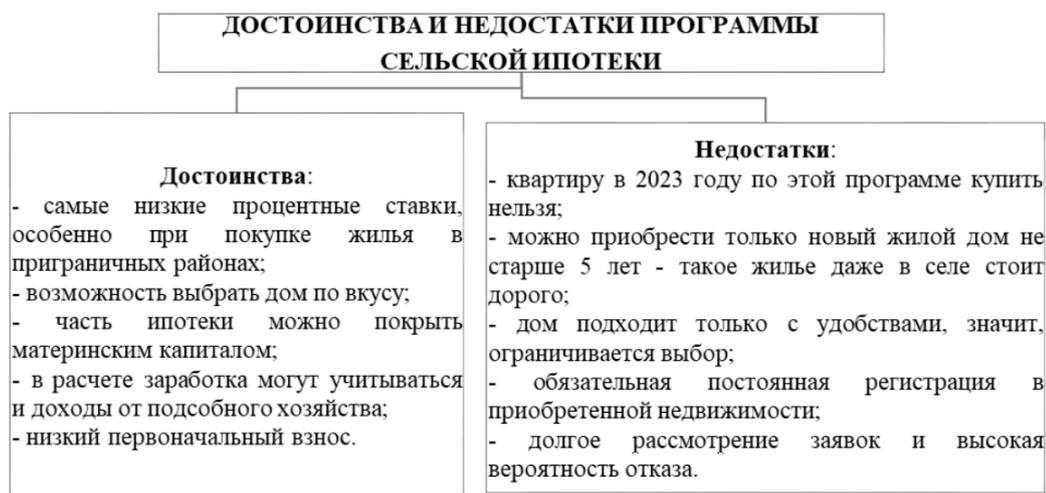


Рис. 5 – Достоинства и недостатки программы сельской ипотеки

Россия обладает значительным потенциалом по переселению части городского населения на постоянное место жительства в сельскую местность. Переезд в благоприятную экологическую обстановку и более спокойный ритм жизни стал возможен благодаря сельской ипотеке. По подсчетам аналитиков Россельхозбанка два или даже три миллиона человек в ближайшие годы могут переехать в сельскую местность. Такие прогнозы строятся для имеющегося уровня развития инфраструктуры, но при улучшении ситуации в инфраструктурной сфере, эти цифры могут быть значительно больше[22].

Строительство жилья в сельской местности зависит от уровня спроса и предложения на жилищном рынке. Основными факторами, влияющими на спрос и предложение на этом рынке, можно назвать: рыночную цену за квадратный метр жилья, ежемесячные доходы сельского

населения, численность и доля трудоспособного сельского населения, наличие жилья в сельских территориях и уровень его благоустройства. Структура среднедушевых доходов населения и цена квадратного метра жилья в разрезе федеральных округов по состоянию на январь 2022 года представлена на рисунке 6.

Как видно из графика, самая высокая цена за квадратный метр жилья в Северо-Западном и Центральном федеральных округах, а самая низкая в Северо-Кавказском. Высокие цены за квадратный метр жилья в этих федеральных округах связаны с нахождением в них крупнейших агломераций – Москвы и Санкт-Петербурга. В столицах находятся представители крупного бизнеса, оба города являются привлекательными рынками недвижимости для инвесторов. В этих городах наблюдается большой приток населения, обеспечивающий интерес в приобретении и аренде жилой недвижимости.

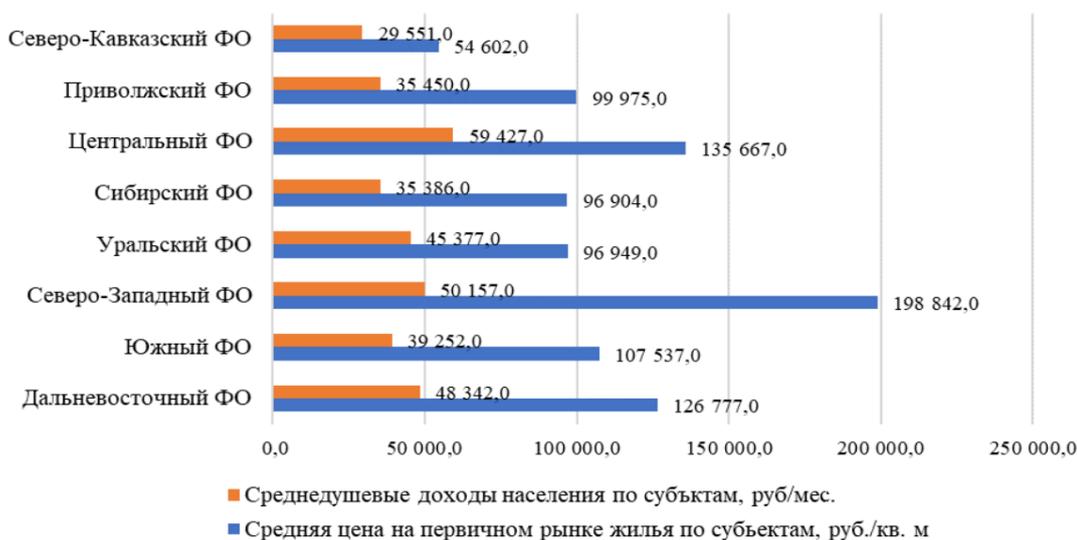


Рис. 6 – Среднедушевые доходы населения в месяц и цена квадратного метра жилья в разрезе федеральных округов

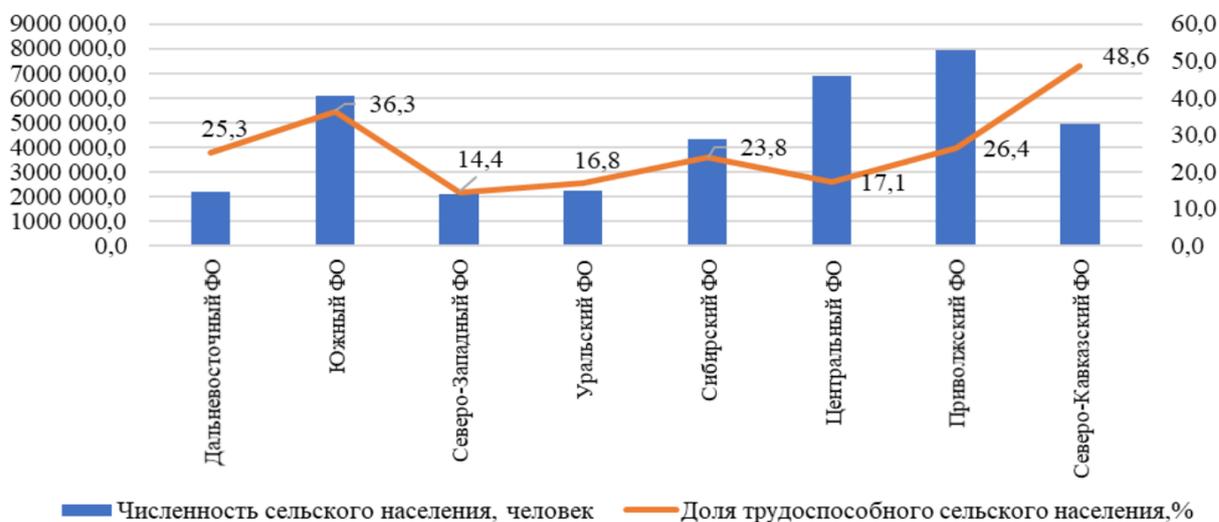


Рис. 7 – Численность и доля трудоспособного сельского населения

Численность сельского населения и доля трудоспособного из него по состоянию на 01.01.2022 года представлена на рисунке 7.

Лидером по численности сельского населения стал Приволжский федеральный округ с его равнинными территориями, благоприятными для ведения сельского хозяйства. Наибольшая доля трудоспособного сельского населения отмечается в Северо-Кавказском федеральном округе. Северный Кавказ имеет один из самых высоких показателей по плотности населения, здесь наблюдается самая высокая рождаемость по России, что влияет на высокую долю трудоспособного населения. Общая жилищная площадь, приходящаяся на одного сельского жителя, и уровень ее благоустройства представлены на рисунке 8.

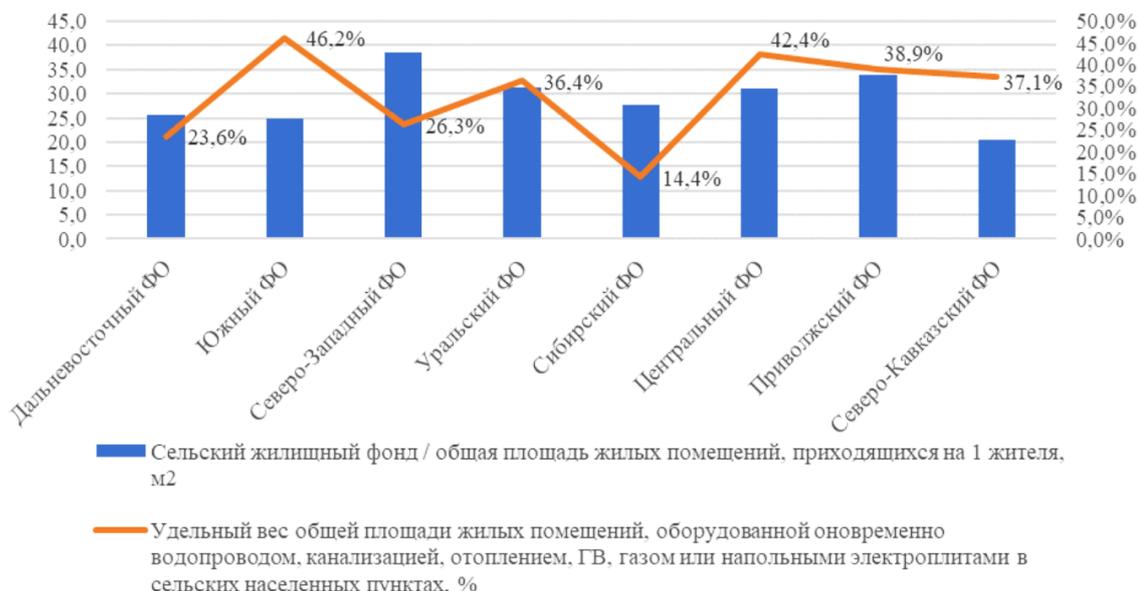


Рис. 8 – Общая жилая площадь, приходящаяся на одного сельского жителя и уровень ее благоустройства

Наибольшая площадь, приходящаяся на одного сельского жителя - 38,5 квадратных метров в Северо-Западном федеральном округе. Наибольшая благоустроенность сельского жилья в Южном округе, по этому показателю ему немного уступают Центральный и Приволжский округа. Наименьшая благоустроенность, как видно из рисунка, в Сибирском федеральном округе.

Отдельно следует рассмотреть цены на частные дома в регионах РФ (рис. 9). Согласно исследованиям экспертов финансового института развития в жилищной сфере России «Дом. РФ» и сервиса объявлений ЦИАН была определена цена домовладения на землях индивидуального жилищного строительства (без учета Москвы и Санкт-Петербурга). Средняя цена частного загородного дома в России по итогам 2020 года составляет 5,9 миллионов рублей. Средняя площадь дома в продаже - 152 кв. м. Показатель цены на частный дом в регионах РФ зависит от обеспеченности жильем в федеральных округах, цен за квадратный метр сельского жилья, а также уровня его благоустроенности.

Средняя цена дома в продаже, млн.руб.		
● Дальневосточный ФО		6,03
● Южный ФО		8,52
● Северо-Западный ФО		6,38
● Уральский ФО		5,09
● Сибирский ФО		4,83
● Центральный ФО		5,17
● Приволжский ФО		4,81
● Северо-Кавказский ФО		6,35

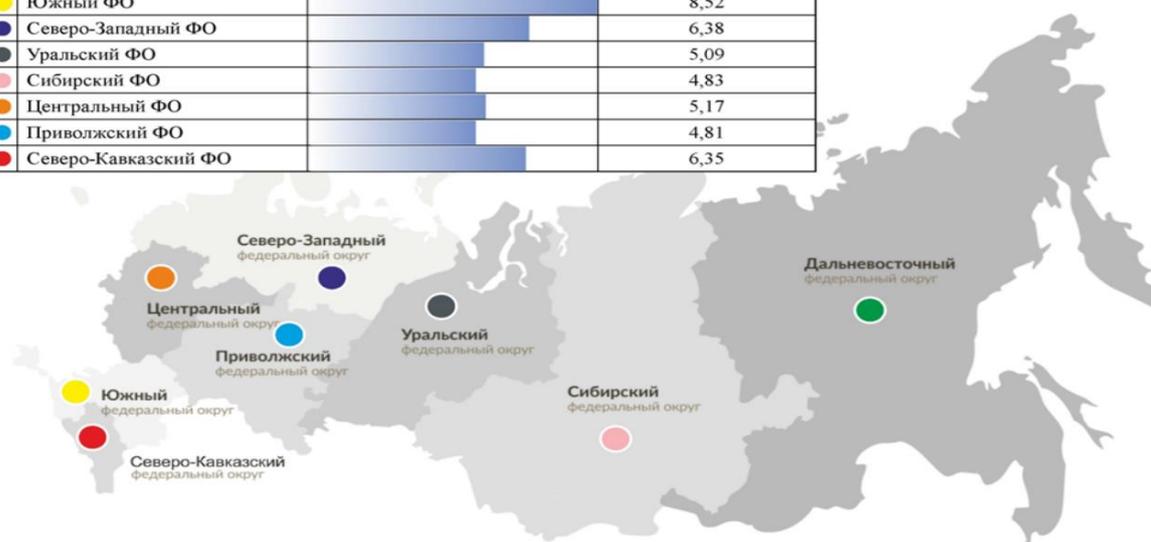


Рис. 9 – Цены на частные дома в регионах Российской Федерации

Проанализировав статистические данные по факторам, влияющим на спрос и предложение жилья на селе, можно ранжировать федеральные округа. Результаты рейтинговой оценки приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Рейтинговая оценка федеральных округов России по факторам спроса и предложения для сельского жилищного строительства

Регион	Цена, руб./ кв. м	Ср. цена дома, руб.	Численность сельского населения, человек	Доля трудоспособного сельского населения, %	Общая жилая площадь, приходящаяся на одного сельского жителя, кв.м	Средне-душевые доходы населения по субъектам, руб./мес.	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной водопроводом, канализацией, отоплением, ГВ, газом или напольными электроплитами и в сельских населенных пунктах, %
Южный	4	1	3	2	7	5	1
Центральный	2	5	2	6	4	1	2
Северо-Западный	1	2	8	8	1	2	6
Приволжский	5	8	1	3	2	6	3
Уральский	6	6	6	7	3	4	5
Сибирский	7	7	5	5	5	7	8
Дальневосточный	3	4	7	4	6	3	7
Северо-Кавказский	8	3	4	1	8	8	4

Из семи показателей таблицы, Южный федеральный округ занимает лидирующие позиции по двум показателям: средняя цена дома и удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением (ГВ), газом или напольными электроплитами в сельских населенных пунктах. Северо-Кавказский федеральный округ, обладая высокой долей трудоспособного населения с низкими среднедушевыми доходами и ценой за квадратный метр является привлекательным для развития жилищного строительства на селе. Сельское хозяйство в этом округе является традиционным ремеслом, что обеспечивает высокий спрос на жилые дома. Наибольшая численность сельского населения приходится на Приволжский федеральный округ. При невысокой цене дома и высокой доле трудоспособного населения с высокой общей жилой площадью, приходящейся на одного сельского жителя, делает этот округ привлекательным для сельского жилищного строительства. Для Центрального федерального округа отмечается значительная численность сельского населения при высокой стоимости благоустроенного квадратного метра жилья, что уравновешивается высокими доходами населения и невысокими средними ценами дома. Развитие сельского жилищного строительства на территории данного округа перспективно. Уральский, Сибирский и Дальневосточный федеральные округа занимают невысокие позиции в рейтинге по факторам спроса и предложения для сельского жилищного строительства. Государство с целью привлечения населения в эти округа проводит политику оказания содействия по улучшению экономических условий проживания. Северо-Западный федеральный округ по результатам исследования характеризуется высокими ценами за квадратный метр жилья и средней ценой дома, что компенсируется высокими доходами населения, у которого на одного сельского жителя приходится наибольшая жилая площадь. При этом численность сельского населения, в том числе трудоспособного, наименьшая в России. Полагаем, что на его территории развитие сельского жилищного строительства малоперспективно. Результаты рейтинговой оценки будут полезны органам власти федерального, регионального и местного уровней для совершенствования методов стимулирования жилищного строительства сельских территорий.

Для сельских территорий огромное значение имеют уровень и качество жизни населения, которое значительно уступает городскому. Приток населения на сельские территории, возможно, обеспечить за счет стабильного строительства жилья. Статистика ввода жилья в сельской местности уступает городским показателям, однако ежегодно отмечается увеличение количества вводимого сельского жилья. На одного сельского жителя России за 2021 год приходится 28,3 квадратных метра жилья, что является большей величиной, по сравнению с показателем городского жителя. Государство уделяет значительное внимание вопросам развития сельских территорий. Прорабатывается нормативно-законодательная база, предлагаются меры государственной поддержки по приобретению и строительству готового жилья, земельных участков и инженерной подготовке. Самой востребованной формой приобретения жилья является льготная сельская ипотека, объемы финансирования которой ежегодно увеличиваются.

Проведенное исследование выявило наиболее привлекательные и перспективные федеральные округа для развития сельского жилищного строительства: Южный, Северо-Кавказский, Приволжский и Центральный. Каждый из этих округов обладает своими уникальными возможностями, позволяющими за счет развития жилищного строительства косвенно развивать сельское хозяйство в целом. Северо-Западный, Уральский, Сибирский и Дальневосточный федеральные округа менее привлекательны для развития сельского жилищного строительства, что связано со сложными климатическими и погодными условиями.

Литература

1. Силаева Л.П. Основные тенденции пространственного развития сельского хозяйства России // Экономика сельского хозяйства России. 2022. №3. С.94-98.
2. Никитина Т.И. Стратегическое планирование как метод выбора направлений устойчивого социально-экономического развития сельских территорий // Экономика сельского хозяйства России. 2019. №7. С.75-81.
3. Фучжун. Х. Особенности развития сельских территорий: социальные и экономические аспекты // Экономика сельского хозяйства России. 2020. №1. С.93-96.
4. Воронин Б.А., Чупина И.П., Воронина Я.В., Фатеева Н.Б. Качество жизни и человеческий капитал в сельских территориях России // Экономика сельского хозяйства России. 2020. №8. С.96-102.
5. Гриценко Г.М., Миценко А.В., Рудой Е.В., Алещенко В.В. Развитие сельских территорий Сибири: стратегическое планирование и инструменты реализации // Экономика сельского хозяйства России. 2023. №1. С. 96-100.
6. Гришина М.П., Хамидуллина А.Т. Градостроительные задачи развития современных сельских поселений на примере Нижнего Услона (Республика Татарстан, Россия) // Известия КГАСУ.2020. №4(54). С. 134-143.
7. Евстафьева А.Х. Налоговая политика как инструмент обеспечения экономической безопасности региона // Инновационное развитие экономики. 2014. №2(19). С.89-92.
8. Гильфанов Р.М., Евстафьева А.Х. Налогообложение субъектов малого предпринимательства в рамках специальных налоговых режимов (на примере Республики Татарстан) // Вестник Казанского ГАУ. 2018. Т. 13. №3(50). С. 108–115.
9. Родионова О.А., Копытина О.Т., Евсюкова Т.Г. Налоговая нагрузка – индикатор развития межотраслевых отношений в агропродовольственной сфере // Экономика сельского хозяйства России. 2021. №11. С. 92-98.
10. Гуляева Т.И., Такмакова Е.В. Дифференциация между доходами сельского и городского населения в России // Экономика сельского хозяйства России. 2021. №4. С.77-81.
11. Покка Е.В., Авксентьев В.И. Факторы, влияющие на концепцию формирования архитектуры современного жилого комплекса // Известия КГАСУ.2021. №1(55). С.109-117.
12. Боровских О.Н. Основные факторы, определяющие стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (на примере г. Казань) // Жилищные стратегии. 2018. Т.5.№3. С. 367-382.
13. Полухина М.Г. Проблема закрепления молодых специалистов на селе // АПК: экономика, управление. 2017. №2. С.77-82.
14. Мирошниченко Т.А. Сельская ипотека: первые итоги, проблемы и способы повышения финансовой доступности для сельских жителей // Аграрный вестник Урала. 2022. №2(217). С.90-100.
15. Газетдинов Ш.М., Зиганшин Б.Г. Исследование и экономико-математическое моделирование миграции населения сельских территорий // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2022. Т.17. №3(67). С. 138-143.
16. Ворошилов Н.В., Задумкин К.А., Шулупов Е.Б. Программно-целевой метод в развитии сельских территорий регионов России // Регионология. 2022. Т.30. №3(120). С.555-585.
17. Michalciewicz-Kaniowska M., Zajdel M. Rural. Development in European Union Policy // Economic Science for Rural Development. 2019. №50.Pp.140–146. doi: <https://doi.org/10.22616/ESRD.2019.017>
18. Xue E., Li J., Li X. Sustainable Development of Education in Rural Areas for Rural Revitalization in China: A Comprehensive Policy Circle Analysis. Sustainability. 2021. Vol. 13, issue 13. doi: <https://doi.org/10.3390/su132313101>
19. Ando M. A Critical Review of the Rural Policy Development in Japan: The Decay and Future Outlook of Rural Communities // Japanese Journal of Agricultural Economics. 2020. Vol. 22. Pp. 41–45. doi: https://doi.org/10.18480/jjae.22.0_41
20. Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения 30.04.2023)
21. Сайт Федерального Собрания Российской Федерации. URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/roundtables/128424/>(дата обращения 23.04.2023)
22. Козлова, Е. В. Собственные генерирующие мощности как инструмент повышения энергетической безопасности и снижения энергетической составляющей себестоимости продукции / Е. В. Козлова, О. Н. Боровских // Вестник Казанского технологического университета. – 2012. – Т. 15, № 4. – С. 179-181.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

2023 – 2024 гг.

Более 70% россиян интересуются одноэтажными домами — аналитика Домклик // Сайт «Домклик», 22 сентября 2023 г. – <https://blog.domclick.ru/novosti/post/bolee-70-rossiyan-interesuyutsya-odnoetazhnymi-domami-analitika-domklik?ysclid=lumeu2gq6o919271149> (дата обращения: 04.04.2024)

[Бондаренко Л.В. Социальная инфраструктура российского села: сегодня и завтра](#) / Л.В. Бондаренко // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. - 2024. - № 1. - С. 25-36

[Бондаренко Л.В. Стратегические направления и механизмы социального развития сельских территорий](#) / Л.В. Бондаренко // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. - 2023. - № 8. - С. 163-180

[Вопросы развития сельских территорий](#): инфодосье к «круглому столу» / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека), Комитет Государственной Думы по региональной политике и местному самоуправлению. - М., 2023. - 48 с.

[Вопросы развития сельских территорий](#): материалы «круглого стола» / Комитет Государственной Думы по региональной политике и местному самоуправлению. - М., 2023.

Жилова А. Не только сельская ипотека: какие программы, льготы и субсидии на строительство дома есть в 2023 году / А. Жилова // Сайт «Банки.ру», 28 февраля 2023 г. – <https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10980637> (дата обращения: 04.04.2024)

[О ходе реализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации: материалы к «правительственному часу» в Государственной Думе 24 января 2024 года: приглашен Заместитель Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллин](#) / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека). – М., 2024. - 20 с.

Первошикова М. Общее вместе: в России хотят узаконить популярный вид частных домов. Почему так называемое двухрядное жилье выгоднее строить и кому подходят такие объекты / М. Первошикова // Сайт газеты «Известия», 6 мая 2023 г. – <https://iz.ru/1509008/maria-perevoshchikova/obshchee-vmeste-v-rossii-khotiat-uzakonit-populiarnyi-vid-chastnykh-domov> (дата обращения: 04.04.2024)

[Рыкова И.Н. Анализ методических подходов к расчету уровня благоустройства домовладений сельских территорий](#) / И.Н. Рыкова, А.А. Юрьева, В.А. Морина // Экономика сельского хозяйства России. - 2023. - № 4. - С. 106-115

[Сочнева Е.Н. Проблемы обеспечения населения на селе жилищной инфраструктурой](#) / Е.Н. Сочнева, О.В. Старова, В.К. Шадрин // Жилищные стратегии. - 2023. - Т. 10 № 3. - С. 211-226

Строительство частных домов набирает обороты: названы регионы-лидеры по ипотеке на ИЖС // Сайт банка «ДОМ.РФ», 29 марта 2024 г. – <https://domrfbank.ru/press/private-clients/stroitelstvo-chastnykh-domov-nabiraet-oboroty-nazvany-regiony-lidery-po-ipoteke-na-izhs/> (дата обращения: 04.04.2024)

[Чайковская Л.В. Правовое обеспечение строительства жилого дома на земельных участках, используемых крестьянскими \(фермерскими\) хозяйствами](#) / Л.В. Чайковская // Юрист. - 2023. - № 1. - С. 45-53

[Шнейдерман И.М. Модернизация системы водоснабжения и водоотведения в сельской местности как фактор повышения качества жизни населения России](#) / И.М. Шнейдерман, И.В. Пилипенко // Народонаселение. - 2023. - Т. 26 № 1. - С. 147-159

