



КАРАР

« 21 » март \_\_\_\_\_ 20 25й. № 125

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 21 » марта \_\_\_\_\_ 2025 г.

**Об утверждении Концепции развития малоэтажного  
жилищного строительства в Республике Башкортостан  
«Башкирский домик» на 2024-2030 годы**

В соответствии со Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 июня 2023 года № 358, Правительство Республики Башкортостан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемую Концепцию развития малоэтажного жилищного строительства в Республике Башкортостан «Башкирский домик» на 2024-2030 годы.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Премьер-министра Правительства Республики Башкортостан Газизова Р.Ф.

Премьер-министр  
Правительства  
Республики Башкортостан



А.Г. Назаров

Утверждена  
постановлением Правительства  
Республики Башкортостан  
от 21 марта 2025 года  
№ 125

**КОНЦЕПЦИЯ**  
развития малоэтажного жилищного строительства  
в Республике Башкортостан «Башкирский домик»  
на 2024-2030 годы

1. Общие положения

Настоящая Концепция направлена на увеличение доли малоэтажного жилищного строительства в общем объеме ввода жилья, возводимого подрядным способом в рамках комплексного развития территорий, путем осуществления комплекса мероприятий по использованию новых технологий и современных строительных материалов, в том числе производимых на территории Республики Башкортостан.

В связи с реализацией национального проекта «Жилье и городская среда», Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 июня 2023 года № 358, а также задач в сфере жилищного строительства, поставленных в Послании Главы Республики Башкортостан Государственному Собранию – Курултаю Республики Башкортостан 19 декабря 2023 года, возникла необходимость разработки комплексного подхода к развитию малоэтажного строительства, который включает в себя:

стимулирование развития малоэтажного строительства из строительных материалов, добываемых и производимых в том числе на территории Республики Башкортостан;

формирование методологии строительства новых микрорайонов массовой малоэтажной застройки;

проведение мероприятий по анализу современных технологий малоэтажного строительства.

Ответственными исполнителями, обеспечивающими реализацию основных мероприятий настоящей Концепции, являются:

Министерство строительства и архитектуры Республики Башкортостан (далее – Минстрой РБ);



Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее – Минземимущество РБ);

администрации муниципальных районов и городских округов Республики Башкортостан, органы местного самоуправления Республики Башкортостан (далее – ОМС) (по согласованию);

государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» (далее – Фонд);

операторы комплексного развития территории, определенные соответствующими решениями Правительства Республики Башкортостан и (или) Главы Республики Башкортостан (далее – операторы) (по согласованию);

юридические лица, заключившие договоры о комплексном развитии территории жилой застройки (по согласованию);

ресурсоснабжающие организации (по согласованию);

банковские и иные финансово-кредитные учреждения (по согласованию).

## 2. Обоснование необходимости принятия Концепции

Необходимость разработки настоящей Концепции обусловлена началом нового этапа в развитии малоэтажного жилищного строительства, характеризующегося переходом от точечной городской застройки к новым микрорайонам массовой малоэтажной застройки вокруг городов и вдоль транспортных артерий, а также реализацией проектов комплексной застройки в малых городах и сельской местности.

Условиями реализации настоящей Концепции являются достаточный спрос населения и необходимость оказания финансовой поддержки гражданам в виде снижения стоимости реализации жилья за счет инфраструктурной подготовки территорий, финансируемой из бюджета всех уровней, и частных инвестиций.

Настоящая Концепция разработана в целях решения следующих проблем:

отсутствие возможности либо высокая стоимость подключения (технологического присоединения) объектов индивидуального жилищного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

отсутствие земельных участков, подготовленных под строительство, в объеме, необходимом для достижения значений целевых показателей по вводу жилья.

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан, по итогам 2024 года в Республике Башкортостан за счет всех источников

финансирования введено в эксплуатацию жилье общей площадью 3348,2 тыс. квадратных метров, или 101,0 % к уровню 2023 года.

В структуре жилищного строительства доля жилья, построенного гражданами за свой счет и с помощью кредитов, составила 69,7 % (в 2023 году – 62,1 %). Населением Республики Башкортостан построено 19735 индивидуальных жилых домов с общей площадью жилых помещений – 2335,0 тыс. квадратных метров, или 113,4 % к 2023 году.

В настоящее время строительство малоэтажного жилья в Республике Башкортостан ведется гражданами преимущественно посредством единичной застройки территории земельных участков. Современное состояние градостроительства и стоящие перед Республикой Башкортостан задачи по реализации национального проекта «Жилье и городская среда» требуют системного подхода к осуществлению комплексного малоэтажного строительства.

Существенным препятствием для развития массового жилищного строительства продолжает оставаться ограниченность возможностей по обеспечению земельными участками и необходимыми инженерной, дорожной и социальной инфраструктурами.

Проведение мероприятий по поддержке малоэтажного строительства на республиканском и муниципальном уровнях будет способствовать увеличению темпов строительства малоэтажных жилых домов.

Стратегическим градостроительным документом, определяющим территориальное развитие Республики Башкортостан, является схема территориального планирования Республики Башкортостан.

Документами территориального планирования муниципальных образований являются схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов, генеральные планы муниципальных округов.

К 2030 году прогнозная численность постоянного населения на территории Республики Башкортостан составит 4060,37 тыс. человек, в том числе городского населения – 2643,30 тыс. человек (65,1 % от общей численности населения), сельского населения – 1417,07 тыс. человек (34,9 % от общей численности населения); планируются увеличение жилищного фонда (по сравнению с 2023 годом) на 20,6 млн квадратных метров, увеличение показателя обеспеченности жильем граждан республики (по сравнению с 2023 годом) на 5,1 квадратного метра на человека.

В Республике Башкортостан осуществляется реализация следующих инвестиционных проектов, направленных на модернизацию действующих и создание новых производств строительных материалов, в том числе



для ИЖС, реализация которых создаст условия для внедрения современных технологий в производство строительных материалов, что позволит повысить надежность и комфортность строящегося жилья:

«Модернизация домостроительного комбината каркасно-панельного домостроения и освоение производства изделий из однослойных панелей с привлечением финансирования со стороны Фонда развития промышленности Российской Федерации и кредитных организаций» (включен в перечень приоритетных инвестиционных проектов в Республики Башкортостан) – обществом с ограниченной ответственностью «Домостроительный комбинат каркасно-панельного домостроения»;

«Расширение завода по производству керамической плитки и керамогранита в Уфимском районе Республики Башкортостан» – обществом с ограниченной ответственностью «Ласселсбергер»;

«Расширение производственных мощностей по производству гипса и керамзита» – обществом с ограниченной ответственностью «Уфимская гипсовая компания»;

«Создание завода по производству вибропрессованных изделий на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан» – обществом с ограниченной ответственностью «Кубометр»;

«Строительство и эксплуатация арматурного завода» – обществом с ограниченной ответственностью «Автогруз»;

«Производство кровельных гранул по уникальной инновационной технологии на производственной площадке в городе Учалы Республики Башкортостан» – акционерным обществом «Технониколь».

### 3. Цели и задачи Концепции

Целями настоящей Концепции являются:

реализация государственной политики в области малоэтажного жилищного строительства в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», способствующей обеспечению населения Российской Федерации, желающего улучшить жилищные условия, комфортным и доступным жильем;

вовлечение в оборот земельных участков в целях индивидуального жилищного строительства;

обеспечение доступности строительства или приобретения индивидуального жилого дома, в том числе за счет средств ипотечного кредитования;

создание производственных предприятий по выпуску «домокомплектов» с применением строительных материалов, произведенных в том числе в Республике Башкортостан;

формирование механизма управления комплексами индивидуальных жилых домов;

обеспечение доступности малоэтажного жилья за счет финансирования строительства инженерной, социальной и дорожной инфраструктур из средств бюджетов всех уровней;

формирование земельных участков, обеспеченных градостроительной документацией;

формирование проектов комплексной застройки отдельных территорий индивидуальными и малоэтажными жилыми домами с собственными развитыми инженерной, социальной и дорожной инфраструктурами.

Для достижения указанных целей необходимо решение следующих задач:

строительство и подведение магистральных сетей газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения к новым территориям индивидуальной жилой застройки;

обеспечение органами местного самоуправления своевременной подготовки и выдачи всех разрешительных документов на строящиеся объекты инженерной инфраструктуры;

обеспечение финансирования строительства сетей инженерной инфраструктуры за счет средств консолидированного бюджета всех уровней, ресурсоснабжающих организаций;

использование организационных и финансовых механизмов, в том числе банковских, обеспечивающих возможность кредитования граждан;

привлечение частных инвестиционных ресурсов к реализации проектов в области малоэтажного строительства;

обеспечение снижения себестоимости строительства, в том числе за счет использования современных технологий малоэтажного строительства и создания автономных систем инженерного обеспечения;

содействие созданию на территории Республики Башкортостан новых производственных мощностей по изготовлению «домокомплектов» и деталей к ним с использованием современных прогрессивных технологий и материалов;

строительство доступного жилья, обеспеченного объектами инженерной и социальной инфраструктур, в целях дальнейшего предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.



#### 4. Срок и этапы реализации Концепции

Срок реализации настоящей Концепции – 2024-2030 годы.

Этапы реализации:

первый этап – 2024-2025 годы;

второй этап – 2026-2030 годы.

#### 5. Объем и источники финансирования реализации Концепции

Финансовое обеспечение реализации первого этапа настоящей Концепции осуществляется за счет средств частных инвесторов и покупателей жилых домов, инвестиционных программ и проектного финансирования.

Общий объем финансирования частными инвесторами первого этапа реализации Концепции составит более 1800 млн рублей.

Объем и источники финансирования реализации второго этапа Концепции определяются ежегодно на основании сметных расчетов, финансовых моделей, в том числе за счет республиканской адресной инвестиционной программы, утвержденной в соответствии с постановлением Правительства Республики Башкортостан от 10 августа 2012 года № 285 «Об утверждении Правил формирования и реализации республиканской адресной инвестиционной программы».

#### 6. Механизм реализации Концепции

Реализация основных мероприятий настоящей Концепции осуществляется Минстроем РБ, Минземимуществом РБ, ОМС, Фондом, операторами, банковскими и иными финансово-кредитными учреждениями.

Минстрой РБ, Минземимущество РБ осуществляют:

определение финансовых механизмов, источников и способов использования финансовых средств в соответствии с законодательством;

проведение информационной и разъяснительной работы по освещению целей и задач настоящей Концепции в средствах массовой информации;

определение совместно с уполномоченными органами исполнительной власти Республики Башкортостан, ОМС потребности в строительстве объектов социальной, дорожной и инженерной инфраструктур;

организацию мероприятий по осуществлению финансирования строительства (проектирования) объектов социальной, дорожной

и инженерной инфраструктур;

определение совместно с ОМС объектов и земельных участков для строительства;

выполнение других действий, обеспечивающих реализацию настоящей Концепции.

Операторы, Фонд, юридические лица, заключившие договоры о комплексном развитии территории жилой застройки, банковские и иные финансово-кредитные учреждения осуществляют:

подготовку бизнес-планов и финансовых моделей по реализации инвестиционных проектов по строительству индивидуальных и малоэтажных жилых домов (далее – инвестиционные проекты) в рамках настоящей Концепции;

реализацию инвестиционных проектов в рамках настоящей Концепции, в том числе путем привлечения проектного финансирования, в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2025 года);

разработку методик финансирования инвестиционных проектов и привлечение инвесторов;

разработку финансовых механизмов, обеспечивающих доступные для граждан условия кредитования для приобретения жилья в рамках настоящей Концепции;

подготовку и строительство систем инженерного обеспечения строящихся объектов, а также комплексов по производству «домокомплектов» для строительства жилых малоэтажных микрорайонов в рамках реализации настоящей Концепции;

строительство малоэтажных домов;

контроль за строительными и подрядными организациями в рамках заключенных договоров подряда;

мероприятия по подготовке земельных участков для жилищного строительства;

организацию работ по проектированию, строительству, вводу в эксплуатацию объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры в рамках инвестиционных проектов;

разработку градостроительной и проектной документации (проектов планировки и межевания территории).

Настоящая Концепция реализуется путем строительства



малоэтажного жилья, в том числе по предложениям ОМС, в целях решения вопросов местного значения по обеспечению жильем проживающих в муниципальном (городском) округе, городском (сельском) поселении нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан, переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

На земельных участках, отведенных для реализации комплексных проектов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) в рамках Концепции, малоэтажное жилье предполагается реализовывать в следующих пропорциях:

1 группа – 10-15 процентов – государственным и муниципальным заказчикам Республики Башкортостан в целях предоставления жилых помещений гражданам, состоящим в ОМС на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке, предусмотренном статьей 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, инвалидам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в перечне, предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2 группа – 20-25 процентов – отдельным категориям граждан, определенным статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан»;

3 группа – 70-60 процентов – всем категориям граждан, желающим приобрести жилье через использование рыночных механизмов.

Стоимость реализации 1 квадратного метра жилых помещений для потенциальных приобретателей 1 и 2 групп утверждается приказами Фонда, операторов или юридических лиц, заключивших договоры о комплексном развитии территории жилой застройки в рамках реализации настоящей Концепции, по каждому объекту жилищного строительства и устанавливается в размерах, не превышающих значения показателей средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по Республике Башкортостан, устанавливаемых ежеквартально приказами Минстроя РБ в соответствии с методикой определения норматива стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 марта 2024 года № 215/пр.

К финансовым механизмам малоэтажного жилищного строительства за счет ипотечного кредитования относятся:

проектное финансирование (использования счетов эскроу);

программы льготного ипотечного кредитования банковских и иных финансово-кредитных учреждений на цели индивидуального жилищного строительства;

накопительные модели финансирования строительства, в том числе с использованием системы жилищных строительных сбережений;

иные механизмы в рамках законодательства Российской Федерации.

Выбор пилотных проектов для отработки механизмов развития малоэтажной жилищной застройки осуществляется Минстроем РБ на основании предложений ОМС с учетом зон планируемого размещения объектов малоэтажного жилищного строительства, содержащихся в схемах территориального планирования муниципальных районов, генеральных планах поселений, генеральных планах городских округов, генеральных планах муниципальных округов.

Приоритетными условиями выбора пилотных проектов являются:

наличие утвержденной документации по планировке территории, разработанной в соответствии с документами территориального планирования;

степень готовности земельных участков к строительству (наличие утвержденных границ, кадастровый учет).

Критериями при выборе территорий под малоэтажное жилищное строительство являются:

комплексность застройки, предполагающая малоэтажное строительство с инженерной, транспортной и социально-бытовой инфраструктурами;

применение инновационных энергосберегающих технологий в целях снижения суммарной установленной мощности источников тепла, годовой выработки тепла и расхода топлива, экологического воздействия на окружающую среду;

сочетание различных источников электро- и теплоснабжения при проектировании участков застройки.

## 7. Перечень планируемых территорий под ИЖС на первом этапе реализации Концепции

Планируемые территории под ИЖС на первом этапе реализации Концепции:

село Булгаково муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан (общая площадь земельного участка – 86000 квадратных метров, 108 жилых домов общей площадью 10800 квадратных метров);

село Миловка муниципального района Уфимский район Республики



Башкортостан (общая площадь земельного участка – 140000 квадратных метров, 122 жилых дома общей площадью 12200 квадратных метров).

Предоставление земельных участков под ИЖС операторам осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Республики Башкортостан от 12 октября 2021 года № 512 «О комплексном развитии территорий в Республике Башкортостан».

#### 8. Ожидаемые конечные результаты Концепции и показатели ее социально-экономической эффективности

Реализация предусмотренных настоящей Концепцией мероприятий позволит:

увеличить долю малоэтажного строительства в общем объеме ввода жилья с 62,1 % по итогам 2023 года до 75 % к 2030 году;

обеспечить к 2030 году ежегодный ввод в эксплуатацию объектов ИЖС в объеме не менее 3 млн квадратных метров;

улучшить жилищные условия не менее 20 тысяч семей, в том числе не менее 3 тысяч граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в ОМС и (или) относящихся к отдельным категориям граждан, определенным статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан».