**Стратегия**

**развития строительной отрасли и жилищно-коммунального**

**хозяйства Российской Федерации до 2035 года**

(к сообщению А.Ш. Шамузафарова на совещании Минстроя России и Российского Союза строителей 26.01.2021)

**Слайд 1**

**Уважаемый Ирек Энварович!**

**Уважаемый Владимир Анатольевич!**

Предлагаемая сегодня для рассмотрения **Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ доработана** **по поручению Министра Файзуллина И.Э. от 12 января** 2021 года **на основании замечаний и предложений** представителей руководства Минстроя России, высказанных в течение серии встреч **(Волков Д.А., Егоров М.Б, Гончаров С.А., Сперанский О.В.), проведенных 15 и 19 января** 2021 года с участием представителей ОМОР РСС (**Шамузафаров А.Ш.**), НОСТРОЙ (**Глушков А.Н., Прядеин В.В.**), НОПРИЗ (**Кононыхин С.А.**), НЖК (**Булгакова И.А.**). При доработке Стратегии **были использованы материалы Минстроя, и Фонда реформирования ЖКХ** (**Цицин К.Г.**).

**При доработке** представляемой версии **Стратегии мы учли ту огромную работу, которая проводилась Минстроем России, а также всеми представителями профессионального сообщества.** При этом мы **привели этот документ в соответствие с сегодняшними реалиями.**

**Слайд 2**

**Финансирование населением** приобретения построенного жилья, а также услуг ЖКХ **приносит в экономику страны ежегодно от 8,5 до 9,0 трлн рублей. Строительство жилья и функционирование ЖКХ являлись «локомотивом» экономики страны, привлекая дополнительные средства населения и обеспечивая высокий мультипликативный эффект**, – развитие рынка земли и сети внутрипоселковых дорог, производства коммунального оборудования, включая автономные системы, рост объемов производства строительных материалов, изделий и конструкций, продаж мебели, бытовой техники, текстиля, домашней утвари и другое.

**Проблемы жилищного строительства: предлагаемый на рынке жилищный фонд по среднему размеру квартир и количеству комнат, а также по стоимости квартир в МКД противодействует Национальной цели повышения рождаемости и росту численности населения страны.**

При этом **цель Стратегии и ее главный принцип остались неизменными.**

**Целью** Стратегии является развитие эффективных, конкурентных, высокотехнологичных, открытых отрасли строительства и сферы жилищно-коммунального хозяйства, основанных на квалификации и обеспечивающих устойчивый рост комфорта и безопасности среды жизнедеятельности.

**Главным принципом** Стратегии является ориентированность на граждан и их семьи, повышение комфортности их жизнедеятельности в части, которая может быть обеспечена развитием строительной отрасли и ЖКХ, с учетом: необходимости сбалансированного решения социально-экономических задач; рационального расселения населения и развития комфортной и безопасной среды для жизни граждан при осуществлении застройки на территории всей страны; введения добросовестной конкуренции и предоставления равного доступа участников к информации и ресурсам.

Как я уже говорил, рассматриваемый текст после всех его согласований будет документом **Минстроя России** и предлагается **в качестве инструмента,** который позволит **сформировать систему мер** и шагов **для реализации национальных целей,** определенных **новым Указом Президента России № 474 от 21 июля 2020 года.**

**Слайд 3**

Основные задачи, решаемые в рамках Стратегии, объединены в два блока. **Задачи первого блока** обеспечивают достижение **национальных целей «Комфортная и безопасная среда для жизни» и «Сохранение населения, здоровье и благополучие людей»:**

* **улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей в год** (**включая очередников на бесплатное получение жилья**), **стимулирование рождаемости и увеличение численности населения страны** **за счет ввода ежегодно до 120 млн кв. м** общей площади жилья и роста объемов жилищного фонда **путем развития всех видов строительства жилья, включая МКД, ИЖС, ЖК и ЖСК,** а также финансовых механизмов системы **ГЖС, «материнского капитала»,** проектного финансирования с **использованием счетов эскроу и доступной ипотеки;**
* **улучшение в полтора раза качества среды проживания в городах и иных поселениях** за счет **эффективного расселения населения** страны, **развития ЖКХ и дорожной сети, соответствующей на 85% требованиям нормативов**, путем **увеличения площади земель застройки и населенных пунктов** **с подготовкой территорий для строительства жилья, детских садов, школ, иных учебных заведений, больниц, поликлиник, объектов общественного питания и торговли, культуры, спорта и бизнеса, парковок автомобилей и парковых зон, мест приложения труда**;

– **обеспечение благополучия людей**, доступности и комфортности услуг ЖКХ **путем: предоставления всем нуждающимся в поддержке бедным слоям населения адресных субсидий по оплате услуг ЖКХ**; **повышения ответственности собственников жилья** в МКД и **компетенций управляющих компаний, институтов ТСЖ, ЖК и ЖСК;** **ликвидации аварийного жилья; проведения энергоэффективного капитального ремонта и модернизации МКД.**

**Слайд 4**

**Задачи второго блока** обеспечивают достижение **национальных целей «Достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство» и «Цифровая трансформация»:**

– совершенствование системы регулирования в строительной отрасли и ЖКХ, **достижение «цифровой зрелости»** **на всех этапах жизненного цикла объектов,** **развитие добросовестной конкуренции, в том числе для предприятий малого и среднего предпринимательства,** повышение уровня кадрового обеспечения, **передача на принципах регуляторной гильотины полномочий и ответственности от государства бизнес-сообществу и гражданскому обществу** в целях увеличения гарантий **безопасности объектов** и **снижения на один год сроков реализации строительных проектов;**

– **обеспечение** устойчивого **технологического развития ЖКХ и снижение износа** основных фондов **путем: самофинансирования, самоокупаемости и саморегулирования;** **ликвидации перекрестного субсидирования; сбалансированной тарифной политики; роста частных инвестиций в основной капитал не менее 70%;** **развития систем коммунального хозяйства;** **создания устойчивой системы обращения с твердыми коммунальными отходами.**

Достижение национальной цели **«Комфортная и безопасная среда для жизни»** невозможно без особого внимания жилищному строительству. Хотел бы повторно заострить внимание на этом направлении.

**Слайд 5**

Преимущественное **строительство многоэтажных и высотных МКД с малыми квартирами в 10 крупнейших агломерациях страны** **с высочайшими плотностями населения и застройки,** **приводит к нескольким проблемам.**

**Первая** – нарастающая **глубокая деформация системы расселения,** падение роли связующей сети городов и сел как основы единого социально-экономического организма страны, **когда на одних территориях (в пределах 1% территории страны) сверхскученно живет население в сверхуплотненной застройке городов, а остальные территории деградируют и их массово покидает население.**

**Вторая** – **высокая энерго-, ресурсо-, и финансовая затратность** многоэтажного массового жилищного строительства **МКД,** **достигшего в 2019 году средней этажности по стране 18,1 этажа,** **при отсутствии** адекватных **средств спасения людей с верхних этажей зданий** при пожарах и иных чрезвычайных ситуациях, а также **трудностях обеспечения безопасного воздухообмена помещений** в условиях эпидемий.

**Третья** – **нарастающий избыток малых одно- двухкомнатных квартир в МКД** и **недостаток квартир площадью** **75 – 90 кв. метров** и более **для решения демографических проблем семей из 3-х и более человек,** которые отвечают показателям жилищной обеспеченности. Такие **(большие) квартиры в МКД** сегодня практически **не строятся из-за отсутствия на них платежеспособного спроса населения** **вследствие высокой стоимости такого жилья.**

**Снижение спроса на квартиры в МКД** и снижение их ввода связано с тем, что **малоэтажные дома ИЖС имеют в 1,5-2,5 раза большую площадь и в 1,5-2 раза меньшую себестоимость 1 кв. м.** **По исследованиям ВЦИОМ, в том числе и поэтому, 66% населения страны желает проживать в домах ИЖС.**

Именно **ИЖС сегодня обеспечивает** постоянный массовый **платежеспособный спрос на жилье**, **запросы демографически растущих семей и стимулирует рост населения страны**.

В жилищном строительстве в **Стратегии сохраняются** **два** основных **направления** – **поддержка строительства** индустриальных многоквартирных жилых домов **(МКД)** и **поддержка развития** индивидуального жилищного строительства **(ИЖС).**

Это позволит обеспечить ввод **к 2024 году** **100 млн** кв. метров жилья и **к 2030 году 120 млн** кв. метров жилья. По данным Росстата **за 11 месяцев 2020 года доля ИЖС составила 52,8%.** По итогам **2020 года прогнозируется**, что **ввод домов ИЖС приблизится к 50% от общих объемов** ввода жилья. **Примерно такое соотношение ввода** домов **МКД и ИЖС** **будет сохраняться и в последующие годы.**

В этой связи очень **важное направление** государственной поддержки – **это доступная ипотека.**

**А способом недопущения «кредитного пузыря»** является правильная **оценка (андеррайтинг)** коммерческими банками **платежеспособности заемщика.**

П**роблемы** жилищного строительства **связаны с падением доходов населения.** **При ИЖС** **стоимость** жилья строительства **в полтора – два раза ниже,** чем при строительстве **МКД.**

Минстрой **занимается согласованием** **программы поддержки ИЖС с участием** ДОМ.РФ, Сбер и других. Здесь **задачами являются:**

– обеспечение **доступности ипотечного** **жилищного** **кредитования** для индивидуальных застройщиков;

– создание механизмов по обеспечению **возможности** желающим **получить или приобрести** по доступным ценам **земельные участки,** **обеспеченные инженерной инфраструктурой**;

– привлечение профессиональных застройщиков для **перевода** **малоэтажного и индивидуального жилищного строительства** **на индустриальную основу**, **используя системы типизации и стандартизации**.

Хочу отметить, что **профессиональное сообщество ведет постоянную работу, направленную не только на защиту интересов бизнеса,** но и **на сокращение административных барьеров в строительстве.** **Примером диалога** между бизнесом и государством **является деятельность рабочих групп по реализации механизма «регуляторной гильотины».** Совместными усилиями бизнеса и государственного аппарата формируется и рассматриваемая Стратегия.

**Слайд 6**

Несколько слов о совершенствовании системы **государственного администрирования и технического регулирования.**

В тесте Стратегии отражена основная цель всех мероприятий в этой сфере – это такое **снижение административной нагрузки на бизнес,** чтобы **сократить инвестиционный строительный цикл** примерно **на год** и повысить эффективность проектов**.**

При доработке текста Стратегии в направлении технического регулирования Стратегией сохранен перечень **решаемых задач:**

* **утверждение структуры нормативного регулирования** отношений в сфере **безопасности строительной продукции,** при соблюдении непрерывности технического нормирования;
* **оптимизация требований к составу, разделам и содержанию проектной документации,** которые можно **ограничить** исключительно **положениями, определяющими безопасность ОКС;**
* развитие и наполнение созданного **федерального реестра нормативных документов** в строительстве и ЖКХ;
* переход **к управлению жизненным циклом объекта** в том числе путем ускорения внедрения инноваций;
* переход **от жесткого предписывающего метода нормирования по обеспечению безопасности ОКС на гибкий функционально-ориентированный метод** на основе риск-ориентированного подхода с установкой, в том числе, эксплуатационные требования к объекту;

**Слайд 7**

* **передача** разрешительных, экспертных, надзорных **функций и ответственности** за выполнение задач по обеспечению безопасности ОКС **бизнес-сообществу и институтам гражданского общества (СРО)** по проектированию, строительству, негосударственной экспертизе, авторскому надзору и контролю собственников, заказчиков и СРО;
* **принятие технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий».**

**Слайд 8**

При этом в Стратегии были доработаны и уточнены некоторые из задач по **совершенствованию государственного регулирования:**

* **сокращение административных барьеров** путем **сохранения государственного и муниципального регулирования только для ОКС, финансируемых из бюджетов соответствующего уровня и особо опасных и технически сложных объектов**; **сокращение на один год инвестиционно-строительного цикла для ОКС**;
* **повышение качества ОКС** путем **усиления правовой и материальной ответственности за безопасность ОКС** **со стороны бизнес-сообщества и институтов гражданского общества в лице СРО** при выполнении инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, а также **негосударственной экспертизы, авторского надзора, контроля со стороны заказчиков и СРО, разрешительных и надзорных функций;**
* **развитие деятельности публично-правовой компании Единый заказчик в сфере строительства для своевременной и эффективной реализации программ строительства объектов, финансируемых за счет средств бюджета Российской Федерации**, – детских садов, школ, иных учебных заведений, больниц, поликлиник, ОКС культуры и спорта, других объектов;
* **использование инжиниринговых схем** **с реализацией организационно-технических, финансово-экономических моделей и процессов**, **внедрение контрактов жизненного цикла** инвестиционно-строительных проектов;
* формирование на базе ФАУ Главгосэкспертизы **института управления эффективностью строительных проектов для обеспечения: регулирования систем репутационной, административной, уголовной и материальной ответственности органов, организаций и их специалистов, обеспечивающих безопасность** **на различных этапах жизненного цикла ОКС**; **ведения единой цифровой системы обеспечения государственных услуг** в строительстве, **контроля за государственной экспертизой проектов и системой ценообразования, государственного надзора,** расследований, анализа и учета причин аварий, разрешительных процедур; **выработки общих правил создания, обмена, хранения сведений и документов в электронной форме, порядка их предоставления и стандартизации обменных форматов**;
* **регулирование** стоимости работ на всех этапах жизненного цикла объекта с **переходом от базисно-индексной модели** **через ресурсно-индексную** **к ресурсной модели** определения сметной стоимости при проектировании ОКС, **цифровой платформы ценообразования** **по данным мониторинга цен и стоимости строительных ресурсов по фактическим сделкам,** **цен предложений от оптовых поставщиков, торговых площадок и крупных ценовых агрегаторов.**

В Стратегии **предлагается переход на доказательство безопасности ОКС** следующими **3 способами:**

1) **соблюдение требований национальных стандартов и сводов правил,** указанных в п.1 ст. 6 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также **передача полномочий по утверждению обязательного перечня сводов правил и национальных стандартов от Правительства Российской Федерации Минстрою России;**

2) **соблюдение требований СТУ**, выпускаемых Минстроем России в соответствии с п.5 ст.6 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» с **переводом СТУ по повторяющимся требованиям в нормы стандартов и сводов правил**;

3) **возложение полной ответственности на собственников и застройщиков ОКС, привлеченные организации строительной отрасли и их специалистов,** **когда допустимость риск-ориентированных проектных решений,** в соответствии с п. 9 статьи 55.5 Градостроительного кодексаРоссии **обоснованная стандартом организации, подтверждается**: сторонними **четырьмя специалистами** по организации инженерных изысканий и(или) архитектурно-строительного проектирования из национального реестра специалистов; **тремя привлеченными аттестованными экспертами**.

**Слайд 9**

В доработанном варианте Стратегии были уточнены **вопросы строительства и ЖКХ. К известным проблемам ЖКХ, таким как**:

* **высокий износ основных фондов** жилищного и коммунального назначения и **недостаточная эффективность управления;**
* ценовые **ограничения на рост платежей** за коммунальные ресурсы **из-за бедности** **отдельных слоев населения**;
* **дефицит** профессиональных **кадров в ЖКХ** из-за невысокой рентабельности этой сферы, низкой привлекательности труда и низкого уровня зарплат;
* **недостаточность инвестиционных ресурсов** и развития **механизмов привлечения инвестиций**; ограниченные финансовые возможности бюджетов, а также **тарифно-ценовые ограничения;**

Была добавлена проблема:

* **превалирование** в коммунальной сфере в качестве хозяйствующих субъектов **унитарных предприятий**, находящихся под административным давлением и ограничением прав в привлечении частных инвестиций.

В дополнение к присутствовавшему в тексте Стратегии внедрению **рыночных механизмов привлечения инвестиций** в коммунальную **инфраструктуру** как одному из механизмов **оздоровления ситуации в коммунальном хозяйстве** страны путем **использования апробированных механизмов** проектного финансирования.

В стратегии предусмотрено **внедрение механизмов проектного финансирования** для коммунальных систем с использованием:

– **бюджетных субсидий, кредитов или гарантий** для привлечения **муниципалитетами и/или коммунальными предприятиями долгосрочных кредитов;**

– **выпуска (под бюджетные гарантии) облигационных займов;**

– **возврата средств кредитов и займов через земельные аукционы по продаже земель** с построенной коммунальной инфраструктурой;

– **возврата средств кредитов или займов через потоки коммунальных платежей** потребителями **с использованием системы экономически стабильных долгосрочных тарифов.**

Однако внедрению рыночных механизмов стало противодействовать **фактическое замораживание в течение последних 10 лет тарифов на услуги ЖКХ,** в особенности на услуги по водоснабжению и водоотведению.

**Это привело: к снижению за последние 10 лет надежности систем**, **падению на 30% потребления водных ресурсов и на 30% объема сточных вод, попадающих в системы централизованного водоотведения**; к высоким экологическим рискам, **качественную питьевую воду потребляет 87,4% населения**, в сфере водоотведения **очищается очистными сооружениями до нормативных значений 57% стоков;** **к росту зависимости от бюджетного софинансирования** строительства или модернизации систем водоснабжения и водоотведения **из-за высокой фондоемкости проектов.**

В Стратегию включены следующие **задачи по развитию ЖКХ:**

* **цифровизация** системы **управления городским хозяйством**, включая автомобильные дороги, **электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами,** **мониторинг** реализации инвестиционных проектов, в том числе **с бюджетным финансированием;**
* разработка стандартов по **благоустройству общественных и дворовых территорий,** **максимальное сохранение природных ландшафтных пространств** для городов и иных поселений, **формирование их «зеленого» каркаса**;
* стимулирование городов, агломераций городов и иных поселений по строительству объектов **для утилизации мусора с требованиями по сортировке 100% отходов** и **снижению в два раза количества направляемых на полигоны твердых коммунальных отходов**, в том числе от сноса и утилизации зданий.

Стратегией сохранено ранее озвученное **решение целого ряда задач** в сфере градостроительного планирования и проектирования. Для этого **потребуется корректировка законодательства** и согласованная **работа совместно с Минэкономразвития России.**

Для размещения таких огромных объемов жилищного строительства и осмысленной политики расселения целесообразно **введение понятия «градостроительные зоны развития»,** которые могут потом называть **«Путинские зоны развития» с переводом согласно Конституции России части жилищных и земельных проблем с муниципального уровня на уровень Российской Федерации и субъектов федерации.**

**Введение этой системы,** с одной стороны, повысит **эффективность развития жилищного строительства и землепользования**, с другой стороны, **приведет к уменьшению требований** по разработке и в целом **к сокращению перечня излишней градостроительной документации** для первичных муниципальных образований;

**Слайд 10**

В конце своего сообщения хочу еще раз обратить внимание присутствующих на **Основные целевые показатели Стратегии.**

Предлагаю до окончательного принятия представленного **проекта Стратегии** внимательно отнестись к целевым показателям и кратчайшие сроки внести необходимые поправки.

**При дальнейшей доработке плана мероприятий** по реализации Стратегии **перечисленные задачи будут детализированы**.

**Благодарю за внимание!**