

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года

1. Общие положения

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года (далее – Стратегия) подготовлена в соответствии с Планом мероприятий («дорожной картой») по развитию конкуренции в отраслях экономики Российской Федерации и переходу отдельных сфер естественных монополий из состояния естественной монополии в состояние конкурентного рынка на 2018-2020 годы, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 16 августа 2018 г. № 1697-р.

Сроки реализации Стратегии – 2021-2035 годы.

Стратегия разработана с учетом правовых документов, перечень которых приведен в Приложении 1.

Термин «строительная отрасль» использован для обозначения части экономики, связанной с комплексной градостроительной деятельностью предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей, включающей подготовку градостроительных решений, территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировку территории, выполнение изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования, осуществление строительной деятельности с использованием строительных машин и механизмов, а также лицензирование и допуск на рынок этих предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей, развитие системы цифровизации, подготовку и проведение мероприятий по отбору исполнителей, подготовке и заключению контрактов, финансовому обеспечению, строительной экспертизе и контролю качества, ценовому и технологическому аудиту, инфраструктурному и коммуникационному обеспечению объектов строительства, в которых

участвуют специалисты различного уровня профессиональной квалификации.

К сфере жилищно-коммунального хозяйства отнесены части экономики, связанные с управлением многоквартирными домами, капитальным ремонтом общего имущества в МКД, обслуживанием городских территорий, осуществлением регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг) – теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, обращения с твердыми коммунальными отходами.

Регулирование строительной отрасли, а также деятельности в сфере ЖКХ рассматривается с использованием технологий информационного моделирования в парадигме перехода на единую систему управления объектами капитального строительства на всем протяжении жизненного цикла – от обоснования инвестиций до сноса и утилизации объекта.

Основные целевые показатели Стратегии приведены в Приложении 2, сокращения и обозначения приведены в Приложении 3.

2. Текущая ситуация и основные проблемы

Строительная отрасль обеспечивает воспроизводство основных фондов во всех отраслях экономики и социальной сферы, имеет высокий мультипликативный эффект и многочисленные межотраслевые связи.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2019 году, составил 9132,1 млрд рублей, в реальном выражении объем работ по сравнению с 2010 годом вырос на 3,9%. Годовой оборот в жилищном строительстве, включая неучтенные Росстатом расходы на финансирование индивидуального жилищного строительства без привлечения застройщиков, строительства МКД с апартаментами и на отделочные работы по жилью, составил около 5,0 трлн рублей. При этом расходы на финансирование строительства МКД по данным Росстата в 2019 году составили около 2,0

трлн рублей. Бюджетное финансирование строительства жилья (государственное и муниципальное) составило 2,2%, а частные инвестиции – более 97%.

Сфера ЖКХ является одним из крупных секторов экономики страны. По итогам 2019 года из всего объема жилищного фонда в размере 3,85 млрд кв. м общей площади жилья в частной собственности находится 91,8%. Годовой оборот сферы ЖКХ составил более 5,4 трлн рублей, из них государственное и муниципальное финансирование оплаты услуг ЖКХ составило 13,9%, населением оплачивалось около 86% стоимости услуг ЖКХ.

Годовой объем строительной отрасли, ЖКХ и промышленности строительных материалов в 2019 году составил около 16 трлн руб. (14,5% от ВВП), в том числе: строительство (без полного учета Росстатом данных по ИЖС и отделочным работам) – 9,13 трлн руб. (8,3 %), ЖКХ – 5,4 трлн руб. (4,9 %), стройматериалы – около 1,6 трлн руб.(1,3%).

По итогам 2019 года количество действовавших строительных предприятий в Российской Федерации составляло около 279,5 тыс., из них 262 тыс., или 94%, относились к категории малых и микропредприятий. Численность занятых в строительстве за 2019 год составляла 6,35 млн человек, или 9% от общего количества занятых в экономике.

В сфере ЖКХ работало 118,8 тыс. организаций и было занято около 3 млн человек, или более 4% от общего количества занятых в экономике.

Государство, реформируя строительную отрасль и ЖКХ, обеспечило:

- изменение структуры собственности и перевод в частную собственность предприятий строительной отрасли – на 99,1%, жилищного фонда – на 91,8%;
- реализацию конституционных прав граждан в условиях начала перевода строительной отрасли, жилищного строительства и ЖКХ на самоокупаемость, самофинансирование, самоуправление и частично саморегулирование;

- финансирование за счет бюджетных средств ввода: ОКС социальной сферы – детских садов, школ, иных учебных заведений, больниц, поликлиник, объектов культуры и спорта, ОКС инфраструктуры, включая дорожной;
- полную или частичную оплату для граждан строительства или покупки жилья за счет: субсидирования процентных ставок по ипотеке, включая ипотеку в сельской местности (при контроле со стороны банков платежеспособности населения); предоставления адресных субсидий на строительство или приобретение жилья, в том числе, в виде государственных жилищных сертификатов; использования средств «материнского капитала»;
- оплату для отдельных категорий граждан части услуг ЖКХ в виде адресных субсидий, льгот и иной социальной поддержки в порядке и на условиях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Федерации и органов местного самоуправления;
- финансирование государственных и муниципальных программ по расселению аварийного жилья, его сносу и утилизации;
- выделение бесплатно или продажу по доступным ценам земельных участков: очередникам на улучшение жилищных условий, многодетным и другим категориям семей для ИЖС, строительства домов жилищных кооперативов или жилищно-строительных кооперативов, а также по программе «дальневосточный гектар».

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 для жилищного строительства и сети внутрипоселковых дорог, производство коммунального оборудования, включая автономные системы, рост объемов производства строительных материалов, изделий и

конструкций, продаж мебели, бытовой техники, текстиля, домашней утвари и другое.

Финансирование из бюджета Российской Федерации инфраструктуры (в основном дорожной), также стимулирует существенный спрос на деятельность строительной отрасли по развитию всех отраслей экономики.

Вместе с тем, в последние годы строительная отрасль в целом столкнулась с: ухудшением макроэкономической конъюнктуры, снижением инвестиций в основной капитал и эффективности бюджетных инвестиций в инфраструктурные проекты, снижением спроса на строительство в промышленном и коммерческом сегментах. Объем инвестиций в основной капитал в текущих ценах в 2019 году составил 19,318 трлн рублей, или 17,5% от ВВП, из них инвестиции в здания и сооружения составили 10,2 трлн рублей.

Негативные макроэкономические тенденции, сокращение реальных располагаемых доходов населения, дороговизна банковских кредитов для жилищного строительства при введении системы счетов эскроу, создали проблему роста стоимости жилья в МКД и торможения спроса на такое жилье.

Противодействовать задаче повышения рождаемости и роста численности населения страны стали такие проблемы как: отвлечение средств населения на строительство домов с апартаментами без обеспечения жилищных прав граждан, их безопасности и комфорта проживания; уменьшение средних размеров квартир (до 51-52 кв. м. общей площади жилья) и количества комнат (до 1-2 комнат).

Проблемы градостроительства и системы расселения страны связаны: со сверхконцентрацией населения на одних и опустыниванием других территорий (в пределах 1% территории) страны; с неполным соответствием положений Градостроительного кодекса Российской Федерации нормам Конституции Российской Федерации, что ограничивает влияние государственных органов исполнительной власти Российской Федерации и

субъектов федерации на развитие целостной системы расселения населения страны, а также регулирование жилищной и земельной политики при градостроительной деятельности в муниципальных образованиях.

Рост объемов ввода жилья, предусмотренный национальным проектом «Жилье и городская среда», при развитии ИЖС с сопутствующими объектами инфраструктуры и мест приложения труда требуют значительного увеличения площади градостроительно подготовленных территорий для застройки.

Сфера ЖКХ по субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям находится в различном состоянии и характеризуется монополизмом ресурсоснабжающих организаций ЖКХ, сложностью перевода этой сферы на самокупаемость, самофинансирование и самоуправление, неразвитостью в МКД институтов заказчиков услуг ЖКХ в виде ответственных собственников жилья и товариществ собственников жилья, неэффективностью деятельности управляющих компаний.

Финансовые ограничения развития ЖКХ, связанные с бедностью отдельных групп населения для оплаты услуг ЖКХ, при сохранении перекрестного субсидирования населения предприятиями, приводят к росту задолженности за услуги ЖКХ (более 1,3 трлн. рублей на 01.01.2019г), убыточности на протяжении 10 лет большинства предприятий ЖКХ и, в итоге, к слабому развитию механизмов привлечения внебюджетных инвестиций для модернизации системы и объектов ЖКХ.

Число состоящих на учете на улучшение жилищных условий – 2,36 млн. семей, а получивших жилье за год 99 тыс. или 4% от нуждающихся семей, то есть потребуется около 20 лет на исполнение обязательств государства.

Главными проблемами в строительстве и ЖКХ являются незавершенность и торможение реформ по ликвидации административных барьеров в системах подрядных торгов, подготовки кадров, ценообразования, технического регулирования, развития гражданского общества.

Вместе с тем, опыт 2020 года показал устойчивость строительной отрасли и ЖКХ к неблагоприятным условиям, в том числе, связанным с преодолением влияния на экономику страны пандемии новой коронавирусной инфекции. В строительной отрасли и ЖКХ в целом удалось сохранить объемы выполненных работ. В строительстве жилья, благодаря вложениям средств населения, также сохранены общие объемы ввода жилья, а ввод домов ИЖС – увеличен.

3. Цели и задачи Стратегии

Целью Стратегии является развитие эффективных, конкурентных, высокотехнологичных, открытых отраслей строительства и 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, добросовестной конкуренции и обеспечения равного доступа участников к информации и ресурсам.

Строительная отрасль и ЖКХ обеспечат достижение национальных целей развития, определенных Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474, решая основные задачи:

а) в рамках 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 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 коммунальной и дорожной сети, соответствующей на 85% требованиям нормативов, – путем увеличения 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 и спорта, парковки автомобилей, парковых зон и бизнеса;

– обеспечение доступности комфортных услуг ЖКХ путем предоставления всем нуждающимся в поддержке бедным слоям населения адресных субсидий по оплате услуг ЖКХ, развития ответственности собственников жилья в МКД, компетенций управляющих компаний, институтов ТСЖ, ЖК и ЖСК, ликвидации аварийного жилья, энергоэффективного капитального ремонта и модернизации МКД.

б) в рамках 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 для увеличения гарантий по безопасности объектов при снижении на один год сроков реализации строительных проектов;

– обеспечение устойчивого технологического развития ЖКХ и снижения 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.

4. Основные направления реализации Стратегии

4.1 Развитие комфортной и безопасной среды для жизни граждан

4.1.1 Жилищное строительство

В период реализации Стратегии для целей улучшения жилищных условий каждой семьи, потенциальный спрос населения на жилье, определяющий объемы нового жилищного строительства, будет составлять 1,0-1,5 млрд кв. м. Объемы строительных работ также будут связаны с тем, что примерно треть жилищного фонда, которая была построена до 1970 года, потребует работ по капитальному ремонту, модернизации (реконструкции) или реновации (со сносом старого и строительством нового жилья).

В жилищном строительстве с 2010 по 2015 год годовые объемы ввода жилья выросли с 58 до 85,4 млн кв. м. В последующие годы наблюдалась негативная динамика, в 2019 году ввод жилья составил 82 млн кв. м.

При этом доля ввода жилья в 10 крупнейших городских агломерациях страны составляла 47-50%, что привело к ухудшению условий проживания населения в средних и малых городах, иных поселениях. Учет данных ВЦИОМ о желаниях 66% граждан иметь индивидуальный жилой дом¹, позволит увеличить строительство жилья и улучшить условия жизни в средних и малых городах, поселках городского типа и сельских поселениях.

¹ <https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=116352>

Привлечение в целях защиты прав граждан их средств в строительство МКД с 1 июля 2019 года допускается с использованием проектного финансирования жилищного строительства и счетов эскроу, за исключением проектов высокой степени готовности. Введение проектного финансирования на начальном этапе привело к монополизации рынка строительства МКД крупными застройщиками, вытеснению малых и средних застройщиков, торможению объемов строительства жилья и росту его стоимости.

Общая площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя России, на 2019 год составила 26,3 кв. м, что на 16,4% превышает показатель 2010 года, но отстает от показателей Польши (27 кв. м), Армении (31,9 кв. м), Франции (40 кв. м), Китая (40,8 кв. м), Германии (47 кв. м), США (70 кв. м).

Сегодня происходит снижение во вновь строящихся МКД средних размеров квартир с 81 кв. м в 2000 году до 51,6 кв. м в 2019 году. Вместе с тем, при средней обеспеченности жильем 26,3 кв. м на человека, для семей из 3-3,5 человек в МКД необходимо строить квартиры размером не менее 79-93 кв. м.

Для преодоления дисбаланса между задачами стимулирования роста рождаемости и размера семей и малыми размерами вновь вводимого жилья в МКД, а также с учетом пожеланий населения, необходимо развивать ИЖС. В 2019 году средний размер дома ИЖС составлял 139 кв. м, при этом стоимость 1 кв. м жилья была ниже стоимости квартиры в МКД примерно в 1,5-2,0 раза.

Основные проблемы жилищного строительства:

- дефицит подготовленных земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, для всех типов жилищного строительства;
- рост цен на жилье в МКД в регионах, где нет достаточных предложений жилья из-за роста цен на строительные материалы,

неразвитости системы проектного финансирования и недоступности кредитов для застройщиков;

– значительное преобладание доли малых квартир в многоэтажных МКД, препятствующих обеспечению роста рождаемости и численности населения;

– строительство зданий с апартаментами без обеспечения жилищных прав граждан, требований по безопасности и комфорту проживания;

– неразвитость практики и стимулов строительства наемного жилья для привлечения средств бизнеса в массовое жилищное строительство;

– неразвитость системы проектного финансирования жилищного строительства на основе счетов эскроу для наемных домов, ЖК, ЖСК и ИЖС.

– неразвитость индустриальной базы малоэтажного домостроения;

– сложность получения кредита застройщиками под осуществление застройки из домов ИЖС, а также ипотечного кредита населением для ИЖС.

Цели Стратегии по развитию жилищного строительства достигаются решением следующих основных задач:

1) Разработка мер по жилищному строительству всех типов жилых единиц с учетом поддержки роста размеров семей: различных квартир в зависимости от демографических требований в городских многоэтажных и среднеэтажных МКД, включая наемные дома, ТСЖ, ЖК и ЖСК; больших квартир в малоэтажных домах, включая блокированные дома; больших жилых единиц при ИЖС с земельными участками, в том числе на территориях агломераций; индивидуально-усадебных домов в сельской местности.

2) Учет ограничений при строительстве МКД, домов с апартаментами, ЖК и ЖСК, исходя из технологических возможностей для спасения людей с верхних этажей зданий при чрезвычайных ситуациях, организации системы воздухообмена для предотвращения распространения инфекций путем

недопущения инфильтрации воздуха из одних помещений и этажей на другие.

3) Совершенствование системы проектного финансирования жилищного строительства, снижение кредитной нагрузки на застройщиков на основе счетов эскроу, распространение системы на дома по найму, ЖК, ЖСК и ИЖС.

4) Повышение доступности ипотечного жилищного кредитования путем снижения за счет реформ в банковской сфере процентных ставок, повышения ликвидности ипотечных ценных бумаг, контроля платежеспособности семей.

5) Развитие ИЖС за счет мер по его стандартизации, контролю стоимости и качества, ипотечному кредитованию населения, выделению или продаже за доступные цены земельных участков, упрощению регистрации домов, развитию страхования жилья и его подключения к инженерным сетям.

Целевые показатели развития жилищного строительства:

- ежегодный ввод жилья, начиная с 2024 года – не менее 100 млн кв. м, начиная с 2030 года – не менее 120 млн кв. м;
- ежегодный ввод домов ИЖС, начиная с 2024 года – не менее 50 млн кв. м, начиная с 2030 года – не менее 60-65 млн кв. м;
- объем в целом жилищного фонда к 2035 году – 5,2-5,5 млрд кв. м;
- ежегодный ввод с 2030 года наемных домов, ЖК и ЖСК – 8 млн.кв.м;
- ежегодное улучшение с 2030 года жилищных условий, включая очередников на улучшение жилищных условий, – не менее 5 млн. семей;
- уровень обеспеченности населения жильем к 2035 году – 32-35 кв. м.

4.1.2 Градостроительное обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни

Существующая система градостроительства не отвечает современным вызовам. Площадь территории населенных пунктов равна 19,5 млн га, что от территории России (1712,5 млн га) составляет 1,14 %. Площадь территории застройки равна 3,47 млн га, то есть населением используется для застройки

лишь 0,21% площади территории страны. Кроме того, в 10 крупнейших регионах страны образовались центры притяжения населения и сформировался основной спрос на жилье. Это привело к деградации застройки и оттоку населения из 1100 малых и средних городов России, 133680 заселенных и 20000 уже заброшенных жителями сельских поселений.

В системе правового регулирования градостроительства существуют противоречия между нормами, с одной стороны, статьи 72 Конституции Российской Федерации о проведении государственными органами исполнительной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации жилищной и земельной политики и, с другой стороны, нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, относящими эти вопросы при градостроительном регулировании к исключительным полномочиям муниципальных образований.

При этом ни Российская Федерация, ни субъекты Российской Федерации, если они не финансируют строительство конкретного объекта, не вправе влиять на эту градостроительную деятельность муниципальных образований, что препятствует целостному развитию системы расселения, координации градостроительной деятельности в агломерациях между соседними муниципальными образованиями или субъектами федерации.

Существуют проблемы градостроительного обеспечения застройки:

- при застройке столичных центров субъектов Российской Федерации, крупных, крупнейших городов, их агломераций – из-за неполного учета нормативных требований: к квартирографии при строительстве МКД, малоэтажной застройки на периферийных территориях и в исторической застройке; к объектам коммунальной и дорожной сети; к строительству сопутствующих объектов за счет государственных или частных инвестиций – детских садов, школ, иных учебных заведений, больниц, поликлиник, ОКС культуры и спорта, общественного питания, торговли; к ОКС иного бизнеса;
- при развитии в качестве важнейшего направления градостроительства обособленных малых городов и поселений, включая сельские поселения и

хутора, – из-за неполного учета сети трансконтинентальных транспортных коридоров и их транспортно-логистических узлов, как градообразующих основ, «сшивающих» страну, при застройке из домов ИЖС, индивидуально-усадебного жилищного строительства, а также сопутствующих ОКС.

Цели Стратегии при градостроительном планировании и проектировании достигаются решением следующих основных задач:

- введение в Градостроительный кодекс Российской Федерации понятия государственные «градостроительные зоны развития» в схеме территориального планирования Российской Федерации в области расселения и градостроительства, схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации и схемах размещения ОКС социальной сферы, магистральной транспортной, энергетической, коммунальной и иной инфраструктуры, а также объектов высокотехнологичного бизнеса;
- внедрение в практику нормативов и документов территориального планирования для укрупненных групп административно-территориальных единиц, охватывающих смежные территории, отвечающих критериям формирования агломераций, понятия «градостроительные зоны развития», предусмотрев подготовку градостроительных решений развития малоэтажной жилой застройки, размещение ОКС социальной сферы, коммунальной, транспортной инфраструктуры и объектов высокотехнологичного бизнеса;
- введение «градостроительных зон развития» приведет к сокращению перечня градостроительной документации для муниципальных образований;
- снижение гипертрофии Московской зоны расселения путем ограничения неконтролируемого роста плотностей застройки и населения за счет принятия взаимоувязанных нормативов и документов градостроительного планирования и проектирования Москвы, Московской области с использованием возможностей развития высокоскоростных

магистралей и автодорожной сети, для вывода из этой зоны ряда производств и видов занятости;

– развитие упорядоченной агломерационной комплексной малоэтажной застройки в Тверской, Владимирской, Костромской, Калужской и Ивановской областях с объектами высокотехнологичного бизнеса на основе учета градостроительных возможностей развития современной сети автомобильных дорог, а также опыта Белгородской области в Центральном федеральном округе – формирование вокруг центров производственных отраслей Тулы, Воронежа, Липецка, Иваново, Курска именных агломерационных «брендов»;

– формирование агломерационной комплексной застройки из домов малоэтажных и ИЖС вокруг городов Привожского федерального округа Нижнего Новгорода, Саратова, Самары, Перми, Уфы и других на основе опыта Казани по созданию города науки Иннополиса, с завершением образования меридионального кластера агломераций в бассейне реки Волга;

– раскрытие с учетом опыта реализации национального проекта «Жилье и городская среда» в Республике Крым потенциала развития регионов Южного федерального округа, на основе благоприятных природно-климатических условий, путем создания упорядоченной агломерационной малоэтажной застройки в увязке с новыми высокотехнологичными отраслями агропроизводственного комплекса и курортно-бальнеологической сферы;

– развитие на территориях Дальневосточного и Сибирского федеральных округов условий по преодолению падения численности населения за счет повышения уровня жилищной обеспеченности путем формирования межмуниципальных систем расселения с опорой на социальный комплекс и места приложения труда столичных и иных городах, а также с использованием развитой дорожной сети для формирования упорядоченной сети агломераций, развития индивидуально-усадебного

жилищного строительства и комплексной застройки домов ИЖС на основе программы «дальневосточного гектара»; распространение этой программы на Сибирский федеральный округ.

Целевые показатели по градостроительной подготовке территории:

- увеличение площади земель населенных пунктов с 19,89 до 25 млн га;
- увеличение земель застройки населенных пунктов с 3,47 до 6,5 млн га;
- доля к 2030 году дорожной сети, соответствующей нормативным требованиям, – на уровне не менее 85%.

Способы и механизмы достижения целевых показателей:

- разработка заданий для субъектов федерации по увеличению территорий застройки и жилых функциональных зон в 2 - 2,5 раза;
- вовлечение в жилищное строительство неиспользуемых земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

4.1.3 Управление жилищным фондом

По итогам 2019 года в жилищном фонде страны имелось 917760 МКД общей площадью 2,2 млрд кв. м. Из них для управления домами в 8,5% МКД их сособственники создали ТСЖ, в 13,5% домов, имеющих не более 30 квартир, выбрали способ управления непосредственно жильцами, в остальных МКД (78%) выбрали управляющие компании (организации).

Установленные в части 2 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации способы управления МКД в значительной части жилищного фонда не позволили сформировать ответственность собственников жилья и иных помещений за состояние принадлежащего им общего имущества.

Поэтому изменениями в законодательство от 2011 и 2014 годов были усилены функции государственного жилищного надзора и введено государственное лицензирование деятельности УК, что на начальном этапе позволило удалить с рынка управления МКД недобросовестных предпринимателей, которые несли угрозу жизни и здоровью жителей МКД. При этом ответственность за состояние общего имущества в МКД с

сособственников этого имущества была фактически переложена на ТСЖ и УК.

По состоянию на 2019 год УК было выдано более 18 тысяч лицензий. Проблемами управления жилищным фондом являются низкая конкуренция на рынке управления общим имуществом МКД, недовольство граждан качеством услуг, предоставляемых УК, отсутствие у собственников жилья возможности, мотивации и опыта участия в контроле работы УК или ТСЖ.

Необходимо создание механизмов стимулирования сообщества собственников МКД к принятию решения о проведении модернизации своих домов с целью повышения: качества жилья, общего имущества и энергоэффективности МКД при сохранении расходов на оплату услуг ЖКХ.

Целевая модель управления МКД учитывает следующие положения:

- общее собрание сообщества собственников жилых и нежилых помещений принимает: «стратегическое решение», касающееся способа управления общим имуществом МКД; ответственность за решения при этом разделяют все собственники жилых и нежилых помещений МКД;
- приоритетным способом управления МКД является ТСЖ, которое в силу закона является представителем сообщества собственников МКД, членство в созданном ТСЖ возникает вместе с правом собственности на жилое или нежилое помещение в МКД, ТСЖ решением общего собрания назначает управляющего МКД с подтвержденной профессиональной квалификацией;
- содержание и обслуживание общего имущества собственников помещений в МКД осуществляется по единым стандартам в зависимости от набора услуг, обеспечивающих безопасное и комфортное проживание в МКД;
- МКД оформляется как единый объект недвижимости, включающий в себя квартиры и иные помещения, общее имущество и земельный участок;
- управление МКД на основе решения общего собрания собственников квартир и иных помещений могут осуществлять УК, которые с привлечением

квалифицированных исполнителей выполняют работы и услуги по содержанию общего имущества МКД.

Необходимо также по аналогии с МКД развивать способы управления малоэтажным жилищным фондом, в котором при формировании застройки возникает общее имущество собственников домов в виде общих проездов или проходов к домам, детских, спортивных или иных территорий, внутрипоселковых сетей (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения), мест сбора мусора и других объектов.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- повышение ответственности собственников жилых и нежилых помещений в МКД за надлежащее состояние общего имущества, закрепление за общим собранием собственников помещений перечня вопросов, которые не могут быть делегированы третьим лицам, и вопросов, которые по договору управления могут быть поручены УК или правлению ТСЖ;
- расширение прав и полномочий ТСЖ как основного института объединения собственников по управлению МКД путем упрощения форм и способов принятия решений по управлению МКД собственниками за счет регулирования: ответственности собственников пропорционально их доле в общем имуществе; порога присутствия на общем собрании; делегирования полномочий избранным органам и электронного или опросного голосования;
- снятие административных барьеров и переход от лицензирования к саморегулированию УК для развития конкурентного бизнеса по управлению МКД, совершенствования договоров управления МКД с условиями по: передаче ответственности за состояние МКД от собственника к УК; повышению финансовой ответственности УК за исполнение (неисполнение) договора управления; управлению УК рисками неполного сбора платежей за услуги ЖКХ; отмене ограничений срока действия договора управления;
- совершенствование ценообразования с учетом обеспечения единых стандартов безопасности (по каждому МКД в зависимости от набора работ и

услуг), обеспечение полного учета поступаемых коммунальных ресурсов, измерение параметров их качества для регулирования размеров платы за них;

- совершенствование деятельности жилищных инспекций путем возложения на них контроля и освидетельствования безопасности жилищного фонда, и учета в цифровой форме его состояния, параметров зданий и инженерных систем, уровня благоустройства и изменения этих параметров.

Целевой показатель развития управления жилищным фондом:

- повышение доли населения, удовлетворенного жилищными условиями и услугами, к 2030 году – с 45 - 50% до 68 - 75%;
- увеличение количества ТСЖ с 2030 года – с 58 тысяч до 200 тысяч;
- ведение технических паспортов МКД в цифровом формате в государственной информационной системе – с 0 до 70%.

4.1.4 Энергоэффективность, капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда, реновация аварийного жилищного фонда

В Российской Федерации порядка 25% жилищного фонда МКД составляют дома массовых серий 1950 - 1970-х годов. Существенный объем жилищного фонда признан аварийным, по данным Ростата это около 27 млн. кв. м (0,7%) жилья, а 67,5 млн. кв. м – это ветхий жилищный фонд.

В рамках федерального проекта в период 2019–2024 годов планируется переселить 530 тысяч граждан из 9,54 млн. кв. м аварийного жилья. Вместе с тем, переход из состояния «ветхого» в состояние «аварийного» жилья в последние 10 лет происходит быстрее, чем осуществляется расселение аварийного жилья (+2 млн. кв. м/год). В период реализации федерального проекта прогнозируется, что еще 11,72 млн. кв.м будут признаны аварийными. Меры по привлечению дополнительных внебюджетных инвестиций для расселения аварийного жилья пока неэффективны из-за низкой заинтересованности инвесторов, высоких рисков и несовершенства правовой базы.

Жилищный фонд страны характеризуется низкой энергетической эффективностью. Более 54% МКД потребляют вдвое больше энергии по сравнению с их современными аналогами. Во вводимом жилье 27-30% соответствуют показателям энергетической эффективности (А++, А+, А, В, С), менее 5% оснащены системами теплоснабжения с погодным регулированием.

Действующие с 2014 года региональные программы капитального ремонта ориентированы на устранение физического износа. Износ жилищного фонда, построенного с 1955 до 1970 года, составляет от 31% до 65%. Старение 5- и 9-этажных жилых домов в ближайшее десятилетие, помимо системы капитального ремонта, потребует введения общероссийских и региональных программ по реконструкции, модернизации или реновации такого жилищного фонда (со сносом этих зданий) на основе экспериментальных подходов.

В региональные программы капитального ремонта включено 736,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2,5 млрд кв. м, в которых проживают 93 млн человек. За 2014–2018 годы работы по капитальному ремонту проведены в более чем 139 тыс. МКД, общей площадью более 490 млн кв. м, что позволило улучшить условия проживания более 18 млн человек.

Средства капитального ремонта размещают в 87% МКД в региональных фондах капитального ремонта и в 13% МКД – на специальных счетах ТСЖ в банках. Для проведения работ по повышению энергоэффективности в МКД отсутствует мотивированный заказчик. У собственников для этого возможности платежей за ресурсы ЖКХ на общедомовые нужды ограничены тарифами и нормативами, а для применения энергосервисных контрактов и кредитных инструментов существуют административные барьеры.

Сложившаяся система деятельности региональных фондов и их программ капитального ремонта не обеспечивает модернизацию жилищного

фонда с повышением его энергоэффективности и несет в себе высокие финансовые риски невыполнения программ. Это связано с разбалансированностью обязательств региональных операторов и их доходов, которые формируются за счет обязательных взносов собственников жилья.

Выходом из этой ситуации должна стать активизация собственников жилья по принятию на себя ответственности за модернизацию МКД и открытию в этой связи специальных счетов собственников жилья в банках для аккумулирования фондов капитального ремонта каждого конкретного МКД.

Для этого необходимо разработать схемы кредитования работ по модернизации каждого МКД, стимулированию заключения энергосервисных контрактов и предоставления бюджетных субсидий на компенсацию части затрат на работы по повышению энергоэффективности. Опыт по реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 17.01.2017г. № 18 с участием Фонда реформирования ЖКХ подтверждает актуальность предлагаемого подхода, когда средства Фонда ЖКХ и средства региональных бюджетов позволили привлечь на софинансирование в два раза больше средств собственников МКД и получить ощутимый экономический эффект.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- развитие системы государственного учета жилищного фонда, содержащей данные о техническом состоянии и энергоэффективности МКД и постоянный мониторинг и актуализация этих параметров;
- переход от капитального ремонта по нормативным срокам к ремонту по фактическому состоянию конструктивных элементов, создание механизма гибкой корректировки программ капитального ремонта;
- установление единых критериев признания МКД аварийными и порядка оценки их состояния;

- расширение механизмов расселения аварийного жилья: института наемного жилья, государственно- частного партнерства (концессий), льготной ипотеки, выплаты компенсаций собственникам стоимости жилья;
- комплексное развитие территорий, застроенных аварийным жильем, за счет оценки домов и возможностей по привлечению частных инвесторов;
- расширение перечня работ для МКД со специальными счетами, на которые могут быть направлены средства по решению собственников;
- разработка и реализация региональных программ реконструкции, модернизации или реновации жилых зданий, имеющих 50-70 летний срок эксплуатации, с решением вопросов повышения их энергоэффективности;
- введение правил внутреннего заимствования средств региональным оператором при капитальном ремонте МКД, с превышением его накоплений;
- создание системы стимулирования собственников, привлечения средств частных инвесторов, кредитов банков и энергосервисных контрактов для повышения энергоэффективности МКД, в том числе по реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 17.01.2017г. № 18;
- повышение эффективности региональной системы капитального ремонта по расходованию средств для восстановления конструктивных элементов МКД и повышения их энергоэффективности;
- разработка и внедрение «энергоэффективных стандартов» для МКД по их капитальному ремонту, реконструкции или модернизации.

Целевые показатели:

- снижение с 2024 года удельного потребления энергии на отопление МКД – с 29,9 туг/ тыс.кв.м в год до 23,9 туг/тыс.кв.м в год;
- рост с 2024 года в два раза объема работ, направленных на капитальный ремонт, модернизацию и повышение энергоэффективности МКД;
- достижение баланса между ежегодными объемами признания и расселения аварийного жилищного фонда – на уровне 3,1 - 3,5 млн кв. м.

4.2 Развитие основных сегментов строительства

4.2.1 Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания

Тенденция к цифровизации строительной отрасли, переход к информационному моделированию на всех стадиях жизненного цикла ОКС требуют повышения качества выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Проблемы в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования:

- несовершенство методологии и технологии проектирования, в том числе отсутствие контрактов жизненного цикла ОКС;
- падение качества подготовки кадров, в том числе из-за отсутствия требований к квалификации застройщиков и заказчиков;
- отсутствие стадийности проектирования, жесткие требования к наличию разделов проектной документации для всех типов ОКС;
- недостаточная доступность результатов гидрометеорологических изысканий и картографо-геодезической информации;
- несовершенство ценообразования по проектно-изыскательским работам с учетом издержек на программное обеспечение и оснащение рабочих мест средствами ТИМ, увеличение для этого компетенций специалистов.

Воссоздание системы типизации проектирования связано с развитием: основных ее принципов, методик формирования реестра типовых проектов, библиотеки типовых проектных решений, нормалей и элементов конструкций.

Принципы типизации:

- для жилищного строительства, финансируемого за счет средств бюджетов: жилье должно соответствовать установленным социальным

нормам площади жилья и ежеквартально утверждаемой в установленном порядке стоимости 1 кв. метра общей площади жилья;

- для строительства общественных зданий и сооружений, финансируемого за счет средств бюджетов: использование проектов из федерального реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования; соблюдение укрупненных сметных нормативов;
- для строительства жилья и общественных зданий, финансируемых за счет частных инвестиций, проект выбирается заказчиком (собственником);
- для строительства объектов инженерной инфраструктуры, финансируемого за счет любых источников: применение проектной документации из федерального реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования, а также типовых проектных нормалей и/или типовых проектных решений;
- для автономных инженерных систем при возведении домов ИЖС: сертификация и стандартизация с учетом процедур оценки соответствия.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- создание для многократного применения библиотеки информационных моделей типовых проектных решений, нормалей и конструкций;
- учет затрат на применение ТИМ при определении сметной стоимости ОКС на всех стадиях разработки проектной документации;
- формирование организационно-административной и программно-технической инфраструктуры, а также актуализация нормативно-правовой и нормативно-технической базы для развития типизации и внедрения ТИМ;
- переход на многостадийное проектирование и инженерные изыскания для различных ОКС и стадий их жизненного цикла с учетом требований по ресурсосбережению и последующей утилизации ОКС;

- обеспечение условий участия ГАПов и ГИПов на всех этапах градостроительной деятельности, включая территориальное планирование, подготовку документации по планировке территории и авторский надзор;
- переход на выполнение контрактов жизненного цикла и контрактов на работы по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию ОКС;
- повышение профессионального уровня изыскателей и лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование на основе введения профессиональных стандартов, а также системы подтверждения репутации и квалификации (ее роста) с помощью «лестницы компетенций»;
- правовое разделение понятий «архитектурно-строительное» и «инженерно-технологическое» (промышленное) проектирование.

Целевые показатели:

- доля организаций по инженерным изысканиям и проектным организациям, применяющих ТИМ, – 90%;
- повышение доли использования типовых проектных решений, нормалей и конструкций в проектной документации – до 50%.

4.2.3 Инфраструктурное и промышленное строительство

На инвестиции в инфраструктурное строительство в 2019 году пришлось более 14% всех инвестиций в здания и сооружения. Значительный объем инфраструктурного строительства предусмотрен по ряду госпрограмм. Общий объем инвестиций в вид деятельности «Транспортировка и хранение» составил в 2019 году 3263 млрд рублей, за исключением вложений в трубопроводный транспорт, складское хозяйство и связь – 1357,2 млрд рублей.

Из объема вложений в транспортную инфраструктуру (за счет всех источников финансирования) 31–44% средств вкладывалось в строительство и реконструкцию автомобильных дорог, 18–29% – вкладывалось в строительство железнодорожной сети, остальные средства – вкладывались в иные виды транспорта.

По итогам 2019 года объем промышленного строительства составил 4,3 трлн рублей. Наибольший спрос на промышленное строительство был предъявлен нефтегазовым сектором (39,2%), обрабатывающими производствами (22,6%), со стороны владельцев коммерческой недвижимости (17,3%) и энергетикой (13,2%).

Для промышленного строительства необходимо развитие крупных инжиниринговых компаний, оказывающих полный комплекс услуг по проектированию, строительству, закупкам оборудования, управлению всеми стадиями реализации проекта, включая последующее обслуживание и управление. Реализации контрактов полного цикла препятствуют низкий уровень компетенции заказчиков и подрядчиков, недоверие между ними, ограниченные финансовые возможности организаций, отсутствие опыта применения международных типовых контрактов (например, ФИДИК), долгосрочных концессионных контрактов по сложным инфраструктурным ОКС, контрактов с полной ответственностью инжиниринговых компаний.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- согласованность внедрения градостроительных зон развития и градостроительных программ проектирования транспортной и инженерной инфраструктуры для сбалансированного развития пространства территорий;
- развитие предприятий по производству домокомплектов по технологиям сборного домостроения из различных строительных материалов, в том числе из древесины, технологий с несъемной опалубкой для строительства различных ОКС, включая МКД, дома малоэтажные и ИЖС, в том числе на территориях, которые подвержены природным катаклизмам;
- внедрение ресурсосберегающих и энергосберегающих технологий в развитие строительного-монтажных работ, строительных материалов и изделий;

– совершенствование системы договорных отношений, развитие строительных предприятий-интеграторов полного цикла, обеспечивающих полную ответственность инжиниринговых компаний для промышленных ОКС, в том числе транспортных; увеличение доли контрактов жизненного цикла, введение многостадийного проектирования для сложных ОКС.

Целевые показатели:

- рост объемов ввода инфраструктурных ОКС – до 2,0 трлн рублей в год;
- доля контрактов с полной ответственностью, заключенных при возведении или реконструкции промышленных объектов, – не менее 70%.

4.2.3 Экспорт строительных услуг, развитие межгосударственной кооперации с государствами ЕАЭС

Объем экспорта строительных услуг из России в 2018 году составил 5,4 млрд долларов США. Показатель вырос по сравнению с предыдущим годом на 13,1%, а уровень 2010 года был превышен на 56%. В 2010–2017 годах доля России в мировом экспорте строительных услуг составляла в среднем около 4–5% (4,8% в 2017 году). В экспорте российских строительных услуг преобладают услуги зарубежным подрядчикам в рамках строительства объектов на территории России. Доля строительства в общем экспорте строительных услуг выросла с 16,5% в 2010 году до 34,1% в 2018 году.

Основные барьеры и проблемы:

- отсутствие гармонизированной с государствами ЕАЭС системы нормативных документов в градостроительном проектировании, инженерных изысканиях, архитектурно-строительном проектировании и строительстве;
- недостаточный уровень гарантийной поддержки российских компаний и развития программ страхования проектов строительства за рубежом;

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- расширение страновой диверсификации экспорта;
- гармонизация российских строительных сводов правил и национальных стандартов с международными стандартами и стандартами стран ЕАЭС;
- создание механизмов поддержки экспорта в тех секторах, где Россия имеет глобальную конкурентоспособность (атомная энергетика, трубопроводный транспорт, дорожное строительство и мостостроение).

Целевой показатель:

- увеличение годового объема экспорта – до 13 млрд долларов США.

4.3. Развитие систем регулирования в строительстве

4.3.1 Реформа системы государственного регулирования и оценки соответствия строительной продукции

Государственное регулирование строительной отрасли и система оценки соответствия строительной продукции являются неэффективными в связи с тем, что были унаследованы со времен, когда государство являлось и основным инвестором всей строительной отрасли и монопольным собственником всех создаваемых ОКС. Такая система регулирования в настоящее время противоречит структуре собственности и инвестиций, является тормозом в развитии строительной отрасли и экономики в целом.

Государственное регулирование в строительной отрасли, в основном, предусматривает систему оценки соответствия строительной продукции различными действующими без взаимного согласования государственными или муниципальными органами и организациями, осуществляющими:

- выдачу исходно-разрешительной документации;
- выдачу специальных технических условий для неисполнения требований сводов правил и национальных стандартов;
- выдачу разрешений на строительство;

- государственную строительную экспертизу, в том числе при бюджетном финансировании ОКС с контролем соблюдения сметно-нормативной базы;
- государственный строительный надзор;
- выдачу разрешений на ввод ОКС в эксплуатацию;
- государственную регистрацию прав на построенное имущество.

Вместе с тем, эта деятельность характеризуется низкой квалификацией сотрудников государственных и муниципальных экспертных, надзорно-разрешительных и регистрирующих органов и организаций.

В то же время, обеспечение безопасности строительной продукции по законодательству возложено на бизнес-сообщество и организации гражданского общества: застройщиков, технических заказчиков, инженерно-изыскательские, проектные, строительные и пуско-наладочные организации, контролируемые саморегулируемыми организациями. Они для защиты интересов третьих лиц и недопущения финансовой, административной или уголовной ответственности, привлекают авторский надзор, строительный контроль, негосударственную экспертизу и строительные лаборатории.

Для снижения административных барьеров и создания условий по добросовестной конкуренции в строительной отрасли Правительством Российской Федерации проводятся мероприятия по «регуляторной гильотине» и утверждению исчерпывающего перечня процедур строительства ОКС.

Основными проблемами совершенствования административных процедур, в строительстве являются:

- различия в процедурах оценки соответствия ОКС и градостроительной документации даже в пределах одного субъекта Российской Федерации;

- отсутствие требований к квалификации специалистов государственных экспертных и контрольно-надзорных органов и организаций;
- «накопление ошибки метода» в ценообразовании и расчетах сметной стоимости строительства при учете сметно-нормативной базы 2000 года;
- отсутствие методологии определения сметной стоимости для: полного жизненного цикла ОКС, начальной цены государственного контракта;
- отсутствие единой методологии формирования эффективной системы расследования, учета и технического анализа причин аварий ОКС.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- сокращение и ликвидация административных барьеров и сохранение государственного и муниципального регулирования только для ОКС, финансируемых из бюджетов соответствующего уровня и особо опасных и технически сложных объектов; сокращение не менее чем на один год инвестиционно-строительного цикла для ОКС, повышение качества ОКС;
- передача разрешительных, экспертных, надзорных функций и ответственности за выполнение задач по обеспечению безопасности ОКС бизнес-сообществу и институтам гражданского общества в лице СРО по осуществлению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства и негосударственной экспертизы, авторского надзора и контроля собственников, заказчиков и СРО;
- использование инжиниринговых схем, с реализацией организационно-технических, финансово-экономических моделей, процессов, внедрение контрактов жизненного цикла инвестиционно-строительных проектов ОКС;
- создание системы управления стоимостью работ на всех этапах жизненного цикла объекта с переходом при реформировании от базисно-индексной модели через ресурсно-индексную к ресурсной модели определения сметной стоимости при разработке проектной документации, 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;

– формирование института управления эффективностью строительных проектов как центра правового и методологического регулирования систем репутационной, административной, уголовной и материальной ответственности органов, организаций и их специалистов при ведении единой цифровой системы обеспечения государственных услуг в строительстве, контроле за государственной экспертизой проектов и системы ценообразования, государственном контроле и надзоре, расследованиях, анализе и учете причин аварий, при разрешительных процедурах;

Целевые показатели:

- доля государственных процедур в цифровой форме – 90%;
- снижение к 2024 году на один год сроков реализации инвестиционно-строительных проектов.

4.3.2 Система технического регулирования

Существующая система технического регулирования является устаревшей по структуре, принципу формирования и техническому уровню, содержит противоречивые или дублирующие документы. Это тормозит внедрение инноваций, создает барьеры на всех стадиях жизненного цикла объектов: при проектировании, строительстве, оценке соответствия, контроле, надзоре, вводе в эксплуатацию объектов; мешает интеграции в системы технического регулирования стран ЕАЭС.

Основные проблемы развития системы технического регулирования:

- несвоевременное обновление нормативной базы и вступление ее в действие, применение устаревших методов оценки соответствия;
- необоснованно частое применение в СТУ повторяющихся требований без их перевода в нормы сводов правил и национальных стандартов;

- ограничение возможностей организаций НИОКР, необоснованная ликвидация экспериментального проектирования и строительства ОКС;
- непризнание стандартов организаций в качестве доказательной базы при внедрении инноваций и осуществлении оценки соответствия ОКС.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- рассмотрение, координация и включение федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства и ЖКХ, принимаемые министерствами и ведомствами документы технического регулирования в федеральный реестр нормативных документов;
- совершенствование законодательства и утверждение современной структуры нормативного регулирования отношений в сфере безопасности ОКС, включая непрерывность технического нормирования;
- переход от жесткого предписывающего метода нормирования безопасности ОКС на гибкий, функциональный риск-ориентированный метод, устанавливающий эксплуатационные, инновационные требования к объекту;
- принятие технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий», координация его положений с межгосударственными стандартами на строительные материалы и изделия;
- переход к управлению жизненным циклом ОКС путем оптимизации технического регулирования в строительстве и ЖКХ, экономических показателей, развития инноваций НИОКР и экспериментальных проектов;
- ограничение требований к составу, разделам и содержанию проектной документации в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации нормами по обеспечению безопасности ОКС;
- переход на доказательство безопасности ОКС следующими способами:

1) соблюдение требований национальных стандартов и сводов правил, указанных в п.1 ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ «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) разработка и соблюдение требований СТУ, выпускаемых Минстроем России в соответствии с п.5 ст.6 Федерального закона № 384-ФЗ «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, обоснованная стандартом организации, подтверждается: сторонними четырьмя специалистами по организации инженерных изысканий и(или) архитектурно-строительного проектирования из национального реестра специалистов; тремя привлеченными аттестованными экспертами.

Целевые показатели развития системы технического регулирования:

- обновление системы технического регулирования к 2024 году в области инженерных изысканий, проектирования и строительства;
- перевод обновленных документов технического регулирования в машиночитаемый формат к 2030 году – на 100%.

4.3.3 Система государственных и корпоративных закупок

Сложившаяся модель размещения заказа на выполнение подрядных работ в сфере строительства не учитывает потребностей отрасли в развитии и модернизации. Политика экономии единовременных бюджетных затрат ведет к применению в строительстве наиболее дешевых решений и технологий, что приводит к снижению требований к качеству и безопасности

ОКС, к росту затрат: на эксплуатацию и, в целом, жизненного цикла объекта. При этом не обновляются производственные мощности, не внедряются новые разработки, не повышается квалификация. Поэтому развитие отрасли зависит от модернизации системы государственных и корпоративных закупок.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) Внедрение специального антидемпингового регулирования системы государственных закупок в строительстве с учетом особенностей отрасли.
- 2) Создание системы долгосрочного планирования и осуществления долгосрочных закупок в сфере строительства.
- 3) Смещение баланса при выборе подрядчика от критерия «цена» к учету критерия «качество, квалификация, компетенции» на основе показателей:
 - опыт исполнения аналогичного заказа у специалистов, имеющих свидетельства о квалификации по видам объектов и разделам работ;
 - наличие технологий, включая технологическую оснастку, машин и оборудования для выполнения заказа;
 - инновационность, вложения в НИОКР и разработку патентов;
 - объемы уплаты налога на доходы физических лиц и страховых взносов во внебюджетные фонды (в отношении к объемам исполненных заказов).
- 4) При выборе подрядчиков для разработки проектной документации обеспечение учета показателей проектируемого ОКС:
 - энергоэффективность и ресурсосбережение;
 - нормативные сроки строительства;
 - эффективность использования площадей и пространств объекта;
 - оценка приведенных затрат для всего жизненного цикла ОКС.
- 5) Внедрение контрактов жизненного цикла объекта и эффективной системы управления стоимостью жизненного цикла объекта.

Целевой показатель:

- повышение доли закупок на основе новых подходов – до 90%.

4.3.4 Допуск на рынок строительных работ и услуг

Система саморегулирования в строительстве введена с учетом изменений структуры собственности и инвестиций (с установлением на 99,1% частной собственности и с развитием частных инвестиций в строительство жилья на 97%, инфраструктурные проекты на 86%), для обеспечения конкурентных условий бизнесу, строящему качественные и безопасные ОКС.

В 2020 году в государственном реестре было зарегистрировано 224 СРО, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, и 212 СРО, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и осуществляющих подготовку проектной документации.

Основными проблемами системы саморегулирования являются:

- дублирование систем допуска на одни и те же виды работ с членством в СРО и получением лицензии (работы на монтаже систем пожаротушения, на объектах культурного наследия и использования атомной энергии);
- отсутствие системы специализации строительных организаций по видам осуществляемых работ или объектам;
- отсутствие у СРО (при имущественной ответственности за результаты работ) влияния на выбор заказчиком и заключения договоров с членами СРО;
- включение в национальные реестры специалистов только ГАПов и ГИПов, несовершенство требований к оценке квалификации членов СРО;
- наличие дополнительной аттестации специалистов для отдельных видов работ на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) последовательный отказ от дублирования государственных лицензий и допуска СРО на один вид деятельности;
- 2) введение специализации СРО по видам строительной деятельности;

- 3) расширение полномочий НОСТРОЙ и НОПРИЗ в содействии формированию государственной политики в строительной сфере и создания благоприятного предпринимательского климата;
- 4) включение в систему СРО в инженерных изысканиях и архитектурно-строительном проектировании организаций негосударственной экспертизы;
- 5) совершенствование системы репутационной, административной, материальной и уголовной ответственности организаций и их специалистов, обеспечивающих безопасность на различных этапах жизненного цикла ОКС;
- 6) установление прав СРО по контролю заключения и исполнения их членами договоров подряда, членов СРО предоставлять в СРО такие сведения;
- 7) установление законодательством решений по:
 - использованию стандартов и правил СРО в системе документов технического регулирования, оценки их регулирующего воздействия;
 - расширению прав СРО в части функций в сфере контроля и надзора за деятельностью своих членов и строительных лабораторий;
- 8) совершенствование лестницы уровней ответственности членов СРО:
 - выравнивание требований к размерам взносов в КФ ОДО для СРО различных уровней ответственности;
 - регулирование взносов в КФ ОДО при страховании ответственности;
 - учет численности персонала членов СРО по выплаченному ими НДФЛ.
 - повышение требования к количеству специалистов для членов СРО третьего, четвертого и пятого уровней ответственности;

4.4 Улучшение качества городской среды и развитие жилищно-коммунального хозяйства

Основными проблемами городской среды являются дисбаланс размещения жилой и деловой застройки, высокая маятниковая миграция, низкая плотность улично-дорожной сети, высокий износ коммунальных

систем. В новой застройке, в ряде случаев, не учитываются требования к инженерной, социальной и транспортной инфраструктуре, территориям для стоянок автомобилей и объектов высокотехнологичного бизнеса.

При оценке по методике расчета индекса качества городской среды физических и пространственных характеристик из 1112 городов 80% набрали менее 50% баллов и были признаны городами с неблагоприятной средой.

Развитие городской среды зависит от совершенствования градостроительных решений, системы ЖКХ и системы цифровизации. Развитие системы «умный город» позволит в интересах населения ввести в городское хозяйство, для ЖКХ и дорожной инфраструктуры цифровизацию.

Сфера ЖКХ отличается высоким уровнем износа коммунальных сетей, достигающим 50%. По заключению Счетной палаты в 2018 году объем инвестиционных ресурсов от необходимых в ЖКХ составил лишь 14%.

Развитие жилищного строительства, территориальное планирование и развитие комфортной городской среды должны быть синхронизированы с финансовыми и инвестиционными программами, направленными на развитие объектов инженерной инфраструктуры.

Основные проблемы ЖКХ:

- высокий износ основных фондов ЖКХ, введение системы учета и мониторинга технического состояния и износа, неэффективность управления ЖКХ и координации планирования развития разных сегментов сферы ЖКХ;
- ценовые ограничения на рост платежей за коммунальные ресурсы, вместо развития эффективной адресной поддержки отдельных бедных групп населения при оплате коммунальных услуг;
- несоответствие технических норм и правил в ЖКХ требованиям управления полным жизненным циклом объектов, энергоэффективности, ресурсосбережения и экологичности;

- дефицит профессиональных кадров из-за разрушенной системы подготовки кадров, непривлекательности труда, низкого уровня оплаты труда;
- превалирование в коммунальной сфере в качестве хозяйствующих субъектов унитарных предприятий, находящихся под административным давлением и ограниченных в правах по привлечению инвестиций;
- слабое использование механизмов привлечения финансовых ресурсов на развитие жилищного фонда и коммунальной сферы;
- дефицит инвестиций в развитие системы по обращению с твердыми коммунальными отходами, в том числе от строительной деятельности.

Цели Стратегии в части комфортности городской среды и развития ЖКХ достигаются решением следующих основных задач:

- завершение перевода ЖКХ на самоокупаемость путем введения системы тарифов с учетом их инвестиционной части для развития ЖКХ, прекращения перекрестного субсидирования населения предприятиями, предоставления адресных субсидий для всех бедных категорий семей;
- планирование развития систем территориального планирования и градостроительного проектирования городской среды с размещением жилой застройки, социальных объектов, объектов бизнеса и мест парковки автомобилей, открытых пространств, транспортных магистралей в координации с планированием развития коммунальных систем, их инвестиционными программами, мероприятиями по развитию программ капитального ремонта и реновации жилищного фонда, развитию конкурентных отношений и системы концессионных соглашений;
- стабилизация экономического и правового положения коммунальных предприятий путем: совершенствования тарифной политики с учетом в тарифе всех существующих издержек; использования целевого тарифного финансирования технологических изменений по достижению эталонных расходов; устранения дисбаланса поставки и оплаты услуг в договорных

отношениях; реструктуризации задолженности, ее частичного списания; создания цифровых баз абонентов для работы с задолженностью;

– цифровизация системы управления городским хозяйством, включая электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, системы обращения с отходами, использования информационной базы для мониторинга реализации инвестиционных проектов, в том числе с бюджетным финансированием;

– внедрение механизмов проектного финансирования для коммунальных систем с использованием: бюджетных субсидий, кредитов или гарантий для привлечения муниципалитетами и/или коммунальными предприятиями долгосрочных кредитов или выпуска (под бюджетные гарантии) облигационных займов; возврата средств кредитов и займов либо через земельные аукционы по продаже земель с построенной коммунальной инфраструктурой, либо через потоки коммунальных платежей потребителями с использованием системы экономически стабильных долгосрочных тарифов;

– 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;

– реализация региональных программ по повышению индексов качества городской среды для всех поселений, в том числе с использованием государственно-частного партнерства.

Целевые показатели повышения качества городской среды:

– доля городов с благоприятным индексом качества городской среды к 2030 году – не менее 75%;

– прекращения к 2030 году перекрестного субсидирования населения предприятиями;

- обеспечение среднего значения индекса эффективности цифровой трансформации городского хозяйства (IQ городов) к 2035 году – до 70%;
- снижение степени износа основных фондов организаций ЖКХ к 2035 году – с 43% до 35%;
- достижение положительного сальдо финансового результата всех сегментов ЖКХ к 2035 году – (прибыль-убыток);
- сортировка к 2030 году 100% отходов и снижение в два раза количества направляемых на полигоны твердых коммунальных отходов.

4.4.1 Особенности систем теплоснабжения и горячего водоснабжения

Система теплоснабжения Российской Федерации состоит из 50 тыс. локальных систем и 18 тыс. обслуживающих предприятий. Потребление тепловой энергии в России составляет 2 млрд Гкал/год, из которых 65–70% относятся к централизованным системам теплоснабжения. В 2013 году были введены законодательные ограничения использования централизованных открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения) с 2022 года, несущих угрозу безопасности населения по санитарно-гигиеническим требованиям и ведущих к перерасходу энергии на подготовку горячей воды.

Проблемы в системах теплоснабжения и горячего водоснабжения:

- проживание 45% населения в поселениях с открытой системой горячего водоснабжения из-за невыполнения законодательных и финансовых условий;
- рост количества затратных отопительных котельных и снижение поставки тепла за счет эффективной комбинированной выработки;
- неэффективность потребления тепловой энергии потребителями и потери тепловой энергии из-за отсутствия систем погодного регулирования.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- модернизация процессов составления, утверждения и реализации схем теплоснабжения, использования эффективных комбинированных мощностей,

и систем передачи, распределения и потребления тепловой энергии, ликвидация открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения);

– обеспечение объективной устойчивой работы системы учета, погодного регулирования и мониторинга качества теплоснабжения, основанной на отслеживании фактического состояния и безопасности.

Целевые показатели:

– обеспечение к 2030 году: приборами учета 95% потребителей; автоматизированными индивидуальными тепловыми пунктами – 100% для вновь вводимых МКД и 50% для существующего жилищного фонда.

4.4.2 Особенности систем водоснабжения и водоотведения

В системе водоснабжения и водоотведения (водопроводного и канализационного хозяйства) Российской Федерации действует более 3 тыс. предприятий различной организационной формы. В их распоряжении находилось 76 тыс. водозаборов, 27 тыс. насосных станций водопровода, 17 тыс. канализационных насосных станций, 3 тыс. очистных сооружений водопровода пропускной способностью 59 тыс. куб. м, 5 тыс. очистных сооружений канализации, пропускной способностью 51 тыс. куб. м. Протяженность сетей водоснабжения составляла: водоводы – 126 тыс. км; уличная водопроводная сеть – 379 тыс. км, внутриквартальная и внутридомовая – 75 тыс. км. Протяженность сетей водоотведения – 197 тыс. км. Низкие темпы замены систем привели к увеличению доли аварийных сетей водоснабжения и водоотведения с 35% в 2005 г. до 44% в 2019 году.

С 2018 года реализуются Федеральные проекты «Чистая вода» и «Оздоровление реки Волга», которые предусматривают более 300 млрд. рублей на проекты нового строительства и модернизации объектов. Из-за наличия в течение последних 10 лет бюджетного финансирования, рост тарифов на услуги водоснабжения и водоотведения ограничивался.

Проблемы в системах водоснабжения и водоотведения:

- падение на 30% за последние 10 лет потребления водных ресурсов и количества сточных вод, попадающих в системы централизованного водоотведения (за 10 лет на 30%), что сказывается на надежности систем;
- высокие экологические риски, связанные с тем, что только 87,4 % населения потребляет качественную питьевую воду, а в сфере водоотведения лишь 57 % стоков, пропускаемых через очистные сооружения, очищается до нормативных значений;
- невозможность развития строительства и модернизации систем водоснабжения и водоотведения без бюджетного софинансирования из-за высокой фондоемкости проектов (в сравнении с другими секторами ЖКХ), и недостаточности размеров тарифов на эти услуги.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- в дополнение к мероприятиям, запланированным в рамках Федеральных проектов, либо заметное увеличение тарифов на водоснабжение и водоотведение, либо расширение мер государственной поддержки этих систем, включая особые налоговые режимы и льготы, поддержку «зеленых проектов» и внедрение «зеленых технологий» и другое;
- расширение мер поддержки разработки и внедрения типовых решений по локальной очистке сточных вод в малых населенных пунктах и для ИЖС.

Целевые показатели:

- доли населения с 2035 года, обеспеченного качественной питьевой водой, – до 99%, стоков, очищенных до нормативных значений, – до 79%.

4.4.3 Особенности систем электроснабжения

В Российской Федерации 14,3% потребителей электроэнергии и услуг в сфере электроснабжения относится к категории «население», при этом наблюдается устойчивая тенденция роста потребления электроэнергии этой категории. За 2008–2018 годы доля населения в общей структуре потребления электроэнергии выросла с 11,5% до 14,4%, при общем росте

потребления электроэнергии равном 36% (с 117,1 млрд кВт·ч до 159,3 млрд кВт·ч).

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- консолидация электросетевых объектов, повышение эффективности энергоснабжения, ликвидации перекрестного субсидирования;
- использование автономных и локальных устройств энергообеспечения, альтернативных источников энергии, для электроснабжения домов ИЖС;
- использование интеллектуальных осветительных приборов и систем управления потреблением в жилых зданиях и на придомовых территориях.

4.4.4 Особенности систем газоснабжения

Общее потребление природного газа в 2018 году в Российской Федерации составило 493,2 млрд куб. м, из них на население пришлось около 12%, на электро- и теплоэнергетику - 36%. Единая система газоснабжения обслуживает более 66% жилищного фонда, в отдельных регионах более 95% (Республика Калмыкия, республики Северо-Кавказского федерального округа). В России зарегистрировано более 607 тыс. газифицированных МКД.

Один из ключевых вопросов развития газоснабжения населения в России – безопасность газовой инфраструктуры. При проверке безопасности содержания внутридомового газового оборудования в 2019 году из 62% зарегистрированных газифицированных МКД – в 72% не было нарушений.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- создание системы мониторинга качества и надежности газоснабжения на уровне пользователей в домах МКД и ИЖС;
- оптимизация требований безопасности и качества технического обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- внедрение интеллектуальных систем учета и автоматического контроля газовой инфраструктуры с возможностью отключения газоснабжения;

- развитие системы контроля условий хранения и эксплуатации газовых баллонов.

4.5. Отраслевая наука и кадровое обеспечение

Сдерживание технологического обновления строительной отрасли и ЖКХ свидетельствует о наличии разрыва между потребностями экономики и способностью комплекса НИОКР удовлетворять эти требования. Достижение стратегических целей строительной отрасли и ЖКХ зависит от разработки и внедрения отечественных технологий, использования международного опыта и решения задач градостроительного развития в регионах страны.

Потребность в работниках в строительной отрасли и ЖКХ составляет от 7 до 9,5 млн работников, из них рабочих – от 4 до 5 млн, инженерно-технических работников – от 1,7 до 2,5 млн, организаторов строительства – от 0,5 до 0,8 млн, организаторов сферы ЖКХ – от 0,3 до 0,4 млн работников.

Основными проблемами рынка труда в строительной отрасли и ЖКХ являются слабое соответствие квалификации специалистов потребностям предприятий строительства и ЖКХ, непривлекательность этой деятельности из-за низкого уровня оплаты труда. Для улучшения ситуации требуется увеличение бюджетных мест в учреждениях среднего и высшего образования, обновление образовательных стандартов и профессиональных стандартов, создание условий для роста уровня оплаты труда специалистов.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- взаимодействие науки и реального сектора за счет создания центров мониторинга требований, адаптации и трансфера технологий и инноваций;
- развитие системы профессионального образования и подтверждения квалификации на основе профессиональных стандартов и квалификационных требований, унифицированной лестницы квалификаций специалистов;
- вовлечение молодежи, в том числе путем профессиональных конкурсов, в деятельность по инженерным изысканиям, архитектурно-

строительному и градостроительному проектированию, строительству и ЖКХ;

– повышение эффективности НИОКР в архитектурно-строительном, градостроительном проектировании, инженерных изысканиях, строительстве и ЖКХ, для достижения национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» и задач национального проекта «Жилье и городская среда».

5. Сценарии реализации Стратегии

5.1 Базовый сценарий

Одним из ключевых показателей, характеризующих строительную отрасль, является объем работ по виду деятельности «Строительство». В целях долгосрочного прогнозирования динамики объема строительных работ в Российской Федерации до 2035 года были рассмотрены четыре ключевых сегмента: жилищное, промышленное и инфраструктурное строительство, строительство социально-культурных объектов, а также капитальный ремонт жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры.

Рассматриваемый сценарий предполагает ускоренное развитие и снижение износа ЖКХ, капитальный ремонт, модернизацию, реконструкцию или реновацию коммунальных систем и жилищного фонда (со сносом и утилизацией). За основу моделирования приняты среднесрочный² и долгосрочный³ макроэкономические прогнозы Минэкономразвития России, а также оценки АО «ДОМ.РФ» по вложениям в жилищное строительство и развитие ипотечного жилищного кредитования.

Таблица 1. Прогноз объемов строительных работ в разрезе основных сегментов строительства (базовый сценарий), млрд рублей в текущих ценах

№ п/п	Сегмент строительства	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1	Жилищное строительство	3631	4104	4683	6474	6953	7446	7705	9308	10406
2	Капитальный ремонт в жилищном строительстве	179	187	195	202	210	218	227	254	281
3	Строительство в социальном	267	309	355	402	427	453	471	566	649

² Прогноз социально-экономического развития на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов.

³ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года.

№ п/п	Сегмент строительства	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
	секторе									
4	Промышленное строительство	3361	3607	3893	4234	4687	5169	5595	7548	9232
5	Инфраструктурное строительство	1085	1268	1374	1439	1426	1458	1521	1981	2174
6	Совокупный объем работ по виду деятельности «Строительство»	8523	9475	10 500	12 752	13 705	14 744	15 519	19 656	21 424

Источник: расчеты Аналитического центра.

Примечание: итоговая сумма может не совпадать из-за округления отдельных показателей.

По данным Росстата, в 2019 году вклад строительства в ВВП составил 6%. К 2035 году согласно прогнозам Минэкономразвития России вклад строительства в ВВП увеличится до 8%.

Была проведена оценка объема строительных работ, совокупных инвестиций в здания (жилые и нежилые) и сооружения. Показатели таблицы отражают совокупный спрос на все виды услуг в строительстве, в области инженерных изысканий, проектирования, архитектуры и градостроительства.

Таблица 2. Результаты прогнозирования инвестиций в здания и сооружения (базовый сценарий), трлн рублей

№ п/п	Наименование	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1	Инвестиции в здания и сооружения, всего	11,6	12,4	13,1	14,5	15,9	17,2	18,7	23,6	28,4
1.1	Жилые здания	3,5	3,5	3,4	4,0	4,5	5,1	5,3	6,4	7,6
1.2	Нежилые здания и сооружения	8,1	8,9	9,7	10,5	11,3	12,2	13,4	17,2	19,6
2	Инвестиции в здания и сооружения всего, в ценах 2018 года	10,4	11,3	11,4	12,1	12,7	13,3	13,8	14,2	15,1

Источник: данные Росстата, Минэкономразвития России, ДОМ.РФ, расчеты Аналитического центра.

Предполагается также достижение высокого уровня качества и технологической доступности услуг ЖКХ с ориентиром на лучшие практики при развитии системы государственной поддержки отдельных слоев населения по оплате части стоимости: услуг ЖКХ; приобретения жилья или его бесплатного предоставления.

5.2 Альтернативный (консервативный) сценарий

Консервативный сценарий развития строительного сектора базируется на среднесрочных и долгосрочных прогнозах Минэкономразвития России, предполагающих меньшие темпы роста российской экономики относительно базового сценария. За основу были взяты данные по динамике ВВП, заработной платы, производственной деятельности и инвестиций в основной капитал. Закладывалось более ограниченное снижение процентных ставок по ипотечным ссудам и кредитам компаниям нефинансового сектора.

Таблица 3. Основные прогнозные показатели деятельности строительной отрасли в разрезе основных сегментов (консервативный сценарий)

№ п/п	Наименование	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1	Объем работ по виду деятельности «Строительство», трлн рублей	10,1	9,9	10,5	10,7	11,3	11,9	12,8	17,2	19,4
2	Доля строительства в ВВП, %	6,0	6,2	6,4	6,7	6,7	6,7	6,8	7,0	7,2

Источник: данные Росстата, Минэкономразвития России, ДОМ.РФ, расчеты Аналитического центра.

В ЖКХ предполагается сохранение: текущего уровня износа основных фондов в жилищной и коммунальной сфере (с модернизацией и реновацией отдельных объектов), ценовой доступности услуг для граждан без реализации системных мер модернизации жилищного фонда и коммунальных систем.

Этот сценарий учитывает более медленный переход строительной отрасли на инновационные технологии, сохранение уровня административной нагрузки, более низкий темп достижения целевых показателей в жилищном, социально-культурном, промышленном и инфраструктурном строительстве, в достижении целей национального проекта.

Заключительные положения

Основным федеральным органом исполнительной власти – координатором реализации Стратегии определено Министерство

строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с участием Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации и Министерство образования и науки Российской Федерации во взаимодействии с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, муниципальными органами, а также с профессиональным сообществом.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Стратегии развития строительной
отрасли и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации до 2035 года

Стратегия разработана с учетом следующих правовых документов:

- Федеральный закон от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;
- Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»;
- Указ Президента Российской Федерации от 21.07.2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации до 2030 года»;
- национальные проекты «Жилье и городская среда», «Цифровая экономика Российской Федерации», «Международная кооперация и экспорт», «Экология», «Производительность труда и поддержка занятости», утвержденные президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16);
- государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710;
- государственная программа Российской Федерации «Развитие образования», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2017 г. № 1642;
- государственная программа Российской Федерации «Содействие занятости населения», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 298;

- государственная программа Российской Федерации «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2017 г. № 1596;
- государственная программа Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696;
- Стратегия развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2016 г. № 868-р;
- Транспортная стратегия Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2008 г. № 1734-р (с изменениями от 11 июня 2014 г. № 1032-р и от 12 мая 2018 г. № 893-р);
- Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р;
- Стратегия развития системы подготовки рабочих кадров и формирования прикладных квалификаций в Российской Федерации на период до 2020 года, одобренная Коллегией Министерства образования и науки Российской Федерации (протокол от 18 июля 2013 г. № ПК-5вн);
- Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 г. № 2101-р;
- Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года, утвержденный поручением Председателя Правительства Российской Федерации от 07 мая 2019 года №4043п-П13.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Стратегии развития строительной
отрасли и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации до 2035 года

Основные целевые показатели Стратегии

№	Наименование показателей	Ед. изм.	2019	2024	2030	2035	Метод
1	Ежегодный объем ввода жилья	млн кв. м	82,0	100,0	120,0	120,0	Данные Росстата
2	Ввод ИЖС	млн кв. м	38,2	50,0	60,0	70,0	
3	Уровень обеспеченности населения жильем (общая площадь)	кв.м/ чел.	26,3	28,0	32,0	35,0	
4	Инвестиции в здания и сооружения (в ценах соответств. периода) ⁴	трлн руб.	9,9	17,2	23,6	28,4	
5	Доля населения, удовлетворенная жил. и коммунальными услугами	%	≤50	50	60	85	
6	Объем расселения аварийного жилищного фонда	млн кв. м	2	2,4	2,8	3,1	
7	Коэффициент обновления основных фондов организаций ЖКХ	%	7,5	10	15	15	
8	Объем работ по виду деятельности «Строительство» /ЖКХ (в ценах соответствию периода)	трлн руб.	10,1/ 5,4	13,5/ 6,8	19,6/ 9,9	21,4/ 11,1	
9	Вклад строительства / ЖКХ в ВВП	%	6,0/ 3,1	7,0/ 3,5	7,8/ 3,9	8,0/ 4,0	
10	Экспорт строительных услуг всего	млрд долл.	5,4	8,0	11,9	13,0	Данные Банка России
11	Удельный расход энергии на отопление жилых зданий, скорректированный на климат	т.у.у./тыс. кв. м в год	29,9	28,1	26,5	23,9	Данные Минэкономразвития
12	Площадь земель населенных пунктов	млн га	19,9	21,9	23,0	25,0	Данные Росстата
13	Земли застройки в землях населенных пунктов	млн га	3,5	4,7	6,0	6,5	
14	Среднее значение индекса качества городской среды по Российской Федерации	баллы (%)	163 (45%)	187 (52%)	212 (59%)	220 (61%)	Данные Минстроя
15	Доля проектных организаций, применяющих на практике ТИМ	%	22 ⁵	30	50	75	Данные НОПРИЗ

⁴ Инвестиции в здания и сооружения в целом по экономике (по всем отраслям).

⁵ Предварительная оценка, основанная на результатах опросов, проведенных НОПРИЗ.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к Стратегии развития строительной
отрасли и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации до 2035 года

Основные сокращения и обозначения, принятые в Стратегии

- ВВП – валовой внутренний продукт
- ОКС – объект капитального строительства
- ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство
- МКД – многоквартирный жилой дом
- ИЖС – индивидуальное жилищное строительство
- ВЦИОМ – Всероссийский центр изучения общественного мнения
- ГАП, ГИП – главный архитектор проекта, главный инженер проекта
- ГЖС – государственный жилищный сертификат
- СРО – саморегулируемая организация
- КФ ВВ – компенсационный фонд возмещения вреда СРО
- КФ ОДО – компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств СРО
- НДФЛ – налог на доходы физических лиц
- НИОКР – научно-исследовательская и опытно-конструкторская работа
- НОПРИЗ – Ассоциация «Национальное объединение проектных и изыскательских организаций»
- НОСТРОЙ – Ассоциация «Национальное объединение строителей»
- СТУ – специальные технические условия
- ТИМ – технологии информационного моделирования
- ТСЖ – товарищество собственников жилья
- УК – управляющая компания (организация)
- ЖК, ЖСК – жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив
- ФИДИК – Международная федерация инженеров-консультантов
(International Federation of Consulting Engineers)

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	1
2. ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ.....	2
3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ	7
4. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ	9
4.1 Развитие комфортной и безопасной среды для жизни граждан.....	9
4.1.1 Жилищное строительство	9
4.1.2 Градостроительное обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни.....	12
4.1.3 Управление жилищным фондом	16
4.1.4 Энергоэффективность, капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда, реновация аварийного жилищного фонда	19
4.2 Развитие основных сегментов строительства	23
4.2.1 Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания	23
4.2.3 Инфраструктурное и промышленное строительство	25
4.2.3 Экспорт строительных услуг, развитие межгосударственной кооперации с государствами ЕАЭС	27
4.3. Развитие систем регулирования в строительстве	28
4.3.1 Реформа системы государственного регулирования и оценки соответствия строительной продукции	28
4.3.2 Система технического регулирования	31
4.3.3 Система государственных и корпоративных закупок	33
4.3.4 Допуск на рынок строительных работ и услуг	35
4.4 Улучшение качества городской среды и развитие жилищно-коммунального хозяйства ..	36
4.4.1 Особенности систем теплоснабжения и горячего водоснабжения	40
4.4.2 Особенности систем водоснабжения и водоотведения	41
4.4.3 Особенности систем электроснабжения	42
4.4.4 Особенности систем газоснабжения	43
4.5. Отраслевая наука и кадровое обеспечение	44
5. СЦЕНАРИИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ.....	45
5.1 Базовый сценарий	45
5.2 Альтернативный (консервативный) сценарий	47
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	52