

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ДО 2030 ГОДА С ПРОГНОЗОМ НА ПЕРИОД ДО 2035 ГОДА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее – Стратегия) подготовлена в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» во исполнение перечня поручений по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 21 апреля 2021 года, а также в целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации до 2030 года».

Стратегия разработана с учетом правовых документов, приведенных в Приложении 1.

Сроки реализации Стратегии – 2022-2035 годы. В качестве базовых приняты результаты 2020 года.

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 деятельностью предприятий, организаций и индивидуальных предпринимателей по управлению многоквартирными домами, капитальному ремонту МКД, расселению аварийного жилищного фонда, обслуживанию и благоустройству территорий поселений, осуществлению регулируемых видов деятельности в сфере предоставления коммунальных ресурсов – теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, модернизации систем ЖКХ, обращению твердых коммунальных отходов.

Регулирование деятельности строительной отрасли и сферы 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, строительства, до сноса и утилизации объекта.

Основные целевые показатели Стратегии приведены в Приложении 2.

2. МЕСТО, РОЛЬ И ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ В РАЗВИТИИ ЭКОНОМИКИ СТРАНЫ

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

Опыт двух последних лет показал устойчивость строительной отрасли к неблагоприятным воздействиям, включая пандемию коронавирусной инфекции. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил: в 2020 году – 9497,8 млрд рублей (100,1% от уровня 2019 года, в сопоставимых ценах). Объем ввода жилья составил: в 2020 году – 82,2 млн кв. м (100,2 % от уровня 2019 года), из которых 48,4% – доля ИЖС.

Доля валовой добавленной стоимости отрасли экономики «строительство» в валовом внутреннем продукте в текущих основных ценах по Российской Федерации в 2020 году составила 5,7 % (в 2019 году – 5,5 %).

Учитывая, что объем ввода жилья в 2020 году составил 82,2 млн кв. м, а средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилья на первичном рынке составила 64 тыс. рублей, на финансирование строительства и последующее приобретение жилья было израсходовано 5,26 трлн рублей, из которых населением оплачено более 97% этих затрат.

Сфера ЖКХ является одним из крупных секторов экономики страны. К началу 2020 года из всего объема жилищного фонда в размере 3,85 млрд кв. м общей площади жилья в частной собственности находилось около 92% жилищного фонда. Годовой оборот сферы ЖКХ составил более 5,4 трлн рублей, из них государственное и муниципальное финансирование оплаты услуг ЖКХ составило 7%, населением оплачивалось около 93% стоимости услуг ЖКХ.

Годовой объем строительной отрасли, ЖКХ и промышленности строительных материалов к началу 2020 год составил около 16 трлн руб. (14,5% от ВВП), в том числе: строительство (без полного учета Росстатом данных по полной стоимости жилищного строительства) – 9,13 трлн руб. (8,3 %), ЖКХ – 5,4 трлн руб. (4,9 %), стройматериалы – около 1,6 трлн руб. (1,3%).

К началу 2020 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 к началу 2020 года 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 самокупаемость, 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, а также инфраструктуры, включая дорожную;
- 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, на строительство домов жилищных кооперативов или жилищно-строительных кооперативов, а также по программе «дальневосточный гектар» и по другим программам.

Финансирование населением приобретения построенного жилья, а также услуг ЖКХ приносит в экономику страны ежегодно от 9,0 до 10,0 трлн рублей. При этом строительство жилья являлось «локомотивом» экономики страны, в том числе за счет привлечения дополнительных средств населения и обеспечения высокого мультипликативного эффекта – развитие рынка земли для жилищного строительства и сети внутрипоселковых дорог, производство коммунального оборудования, включая автономные системы; производство

строительных материалов, изделий и конструкций; продажа мебели, бытовой техники, текстиля, домашней утвари и другое.

Финансирование из бюджета Российской Федерации инфраструктуры (в основном дорожной) стимулирует существенный спрос на деятельность строительной отрасли в целях развития 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 к началу 2020 года 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, низкий уровень доступности банковских кредитов для жилищного строительства при введении системы счетов эскроу создали проблему роста стоимости МКД и сокращения его ввода.

Противодействовать задаче повышения комфорта проживания при росте рождаемости и размера семей в стране стали такие проблемы как: уменьшение средних размеров квартир в МКД (до 51,6 кв. м на начало 2020 года) и количества комнат (до 1-2 комнат); отвлечение средств населения на строительство домов с апартаментами без обеспечения полноценных жилищных прав граждан, их безопасности и комфорта проживания.

Проблемы пространственного развития и системы расселения страны связаны со сверхконцентрацией населения на одних территориях (в пределах 1% территории) и опустыниванием других территорий страны, с ограничениями по влиянию на это развитие.

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

В субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях сфера ЖКХ находится в различном состоянии и характеризуется отсутствием прозрачности отношений, монополизмом ресурсоснабжающих организаций, сложностями перевода этой сферы на безубыточный режим работы, неразвитостью института заказчиков в МКД услуг ЖКХ в виде ответственных собственников жилых и нежилых помещений в товариществах собственников жилья, иных сообществах, неэффективностью 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 01.01.2019), убыточности на протяжении 10 лет большинства предприятий ЖКХ и, в итоге, к износу основных фондов и слабому развитию механизмов привлечения внебюджетных инвестиций для модернизации системы и объектов ЖКХ.

Количество семей, состоящих на учете на улучшение жилищных условий на начало 2020 года – 2,18 млн, а получивших жилье за 2019 год – 99 тыс., или 4% от общего числа нуждающихся. Без принятия дополнительных мер исполнение государственных обязательств по предоставлению жилья очередникам потребует около 20 лет.

Главными проблемами в строительстве и ЖКХ являются незавершенность реформ: по ликвидации административных барьеров в системах подрядных торгов, подготовке кадров, ценообразованию, техническому регулированию, оценке соответствия ОКС, а также по переходу на новые экономические модели, направленные на повышение ответственности бизнеса, развитие институтов гражданского общества, ограничение участия властных структур в управлении жилищным фондом.

3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ

Целью Стратегии является создание комфортной и безопасной среды жизнедеятельности путем развития правовых и экономических основ

деятельности в эффективных, конкурентных, высокотехнологичных и открытых отрасли строительства и сфере жилищно-коммунального хозяйства при обеспечении достойного и квалифицированного труда.

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; ограничения потребления энергоресурсов и выбросов парниковых газов; 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.

Строительная отрасль и ЖКХ обеспечат достижение национальных целей развития, определенных Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474, путем решения следующих основных задач:

1) 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 МКД, ИЖС, ЖК и ЖСК, 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;

- повышение эффективности систем ресурсоснабжения и внедрение высоких стандартов энергоэффективности новых зданий (классы А, А+);
- обеспечение благополучия людей, доступности и комфортности услуг ЖКХ путем: предоставления всем нуждающимся в поддержке 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.

2) 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 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, самокупаемости 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 твердых коммунальных отходов.

Стратегия основана на основополагающих общих требованиях «Стратегии агрессивного развития инфраструктуры» рассмотренной и одобренной Правительством Российской Федерации в мае 2021 года.

4. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

4.1 НОВЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

4.1.1 Повышение комфорта и благополучия людей при эффективном жилищном строительстве

В период реализации Стратегии для повышения благополучия людей путем улучшения их жилищных условий, потенциальный спрос на жилье, определяющий объемы 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).

Годовые объемы жилищного строительства с 2010 по 2015 год выросли с 58 до 85,4 млн кв. м, в 2020 году ввод жилья составил 82,2 млн кв. м.

При этом доля ввода жилья в 17 крупнейших городских агломерациях страны составляла 44-47%, 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.

В целях защиты прав граждан привлечение 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. Это на начальном этапе привело к монополизации рынка строительства МКД отдельными застройщиками, торможению объемов строительства жилья МКД и росту его стоимости.

По состоянию на 1 января 2021 г. на учете нуждающихся в жилых помещениях состоят 2,181 млн семей, в том числе 31,51 тыс. инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, и 281,9 тыс. детей - сирот.

¹ <https://дом.пф/upload/iblock/070/07055d3ef57e233f7be937eff86eb8ed.pdf>

Общая площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя России, на 2020 год составила 26,9 кв. м, что на 19% превышает показатель 2010 года, но отстает от показателей 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 в строящихся МКД средних размеров квартир с 81 кв. м в 2000 году до 51,6 кв. м в начале 2020 года, а 74% введенного жилья состоит из одно-, двухкомнатных квартир. Вместе с тем, при средней обеспеченности жильем 26,9 кв. м на человека, для семей из 3-3,5 человек в МКД необходимо строить квартиры размером не менее 81-94 кв. м.

Основными проблемами жилищного строительства являются: дефицит подготовленных земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, для всех типов жилищного строительства; не синхронизированы сроки ввода инфраструктуры со сроками строительства домов; рост цен на жилье в МКД в регионах, где нет достаточных предложений жилья из-за роста цен на строительные материалы; низкая доля (до 30%) МКД с классом энергоэффективности А и А+; значительное преобладание доли малых квартир в многоэтажных МКД, что не обеспечивает комфортного проживания семей при росте рождаемости и размеров семей; строительство зданий с апартаментами без обеспечения жилищных прав граждан, требований по безопасности и комфорту проживания.

Кроме того, проблемами жилищного строительства являются: неразвитость практики строительства наемного или арендного жилья для привлечения средств бизнеса в массовое жилищное строительство; неиспользование системы проектного финансирования жилищного строительства для домов ЖСК и ИЖС, осуществляемого застройщиками; неразвитость индустриальной базы малоэтажного жилищного строительства, включая деревянного домостроения.

Проблемой последнего времени является рост стоимости строящегося жилья, связанного с ростом стоимости строительных материалов, по отношению к которым целесообразно сохранение корректирующих действий

Правительства Российской Федерации. Вместе с тем, представляется нецелесообразным введение общего регулирования цен на жилье, что негативно повлияет на строительный бизнес. При необходимости поддержки отдельных категорий граждан целесообразно предоставление адресных субсидий на строительство или приобретение жилья, исходя из социальной нормы общей площади жилья и расчетной стоимости одного квадратного метра, определяемой Минстроем России на основе статистических данных.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) Разработка мер по жилищному строительству жилых единиц различных типов для поддержки роста размеров семей: квартир различной площади с учетом 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 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) Совершенствованию законодательства в части обеспечения жильем отдельных категорий граждан, включая договора социального найма и приватизации жилых помещений.
- 4) Последовательное увеличение доли строящихся МКД с высоким классом энергетической эффективности;
- 5) Развитие рынка земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, для всех типов жилищного строительства с предоставлением этих участков за доступную плату либо бесплатно для категорий граждан, установленных законодательством.

6) Совершенствование механизма проектного финансирования жилищного строительства, снижение при этом финансовой нагрузки на застройщиков, распространение указанного механизма на строительство домов ЖСК и ИЖС, осуществляемого застройщиками.

7) Повышение доступности ипотечного жилищного кредитования, ликвидности ипотечных ценных бумаг, контроля платежеспособности семей.

Целевые показатели развития жилищного строительства:

- ежегодный объем ввода жилья к 2024 году – не менее 100 млн кв. м, к 2030 году и далее – не менее 120 млн кв. м;
- доля вводимых МКД с высоким классом энергоэффективности к 2024 50%; к 2030 году – 75%, к 2025 году до 100%;
- объем жилищного фонда к 2030 году – 4,6-4,7 млрд кв. м, к 2035 году – 5,2-5,4 млрд кв. м;
- количество семей, ежегодно улучшающих жилищные условия, включая очередников на улучшение жилищных условий, к 2030 году и далее – не менее 5 млн семей;
- уровень обеспеченности населения жильем к 2035 году – 33-35 кв. м. на человека.

4.1.2 Развитие индивидуального жилищного строительства («Мой частный дом»)

На начало 2020 года 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. Поэтому строительство домов ИЖС является наилучшим способом для учета пожеланий населения, преодоления дисбаланса между задачами стимулирования роста рождаемости и размера семей и малыми размерами вновь вводимого жилья в МКД.

Основными барьерами, сдерживающими развитие ИЖС, являются:

- недостаточное развитие практики бесплатного предоставления подготовленных земельных участков для осуществления ИЖС гражданам-

очередникам, состоящим на учете по улучшению жилищных условий; неразвитый рынок доступных подготовленных земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, для граждан иных категорий, желающих осуществлять строительство домов ИЖС;

- низкое доверие коммерческих банков к ликвидности возводимых домов при предоставлении ипотечных кредитов гражданам для ИЖС по причине отсутствия гарантий по их соответствию требованиям по потребительским качествам и безопасности из-за недостаточного использования услуг квалифицированных проектно-изыскательских и строительных организаций;
- неразвитость механизмов банковского финансирования комплексной застройки ИЖС профессиональными застройщиками, в том числе отсутствие механизма проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

Развитие индустриального производства изделий и конструкций для домов ИЖС, использование качественной проектно-изыскательской документации и квалифицированных строительных организаций, размещение малоэтажной застройки из домов ИЖС на территориях комплексного развития с градостроительной подготовкой и обеспечением инфраструктурой, позволит существенно повысить количество выдаваемых банками ипотечных кредитов.

Основной задачей Стратегии является обеспечение доступности строительства или приобретения индивидуального жилого дома и стимулирование роста ввода домов ИЖС.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- градостроительная подготовка земельных участков для ИЖС, упрощение процедуры получения земельных участков бесплатно для очередников и предоставления земельных участков по доступным ценам иным категориям населения путем формирования банка земельных участков;
- стандартизация проектов домов ИЖС, создание методологических документов для населения по контролю стоимости и качества проектно-

изыскательских и строительных работ по домам ИЖС, методам применения автономных систем или подключения домов к сетям коммунальных систем;

- упрощение регистрации домов ИЖС, развитие системы страхования домов ИЖС от рисков потери или повреждения недвижимого имущества;
- стимулирование запуска строительства домов ИЖС из конструкций и изделий, производимых индустриальным способом, а также применения при ИЖС энергоэффективных систем индивидуального энергоснабжения;
- распространение на дома ИЖС банковских инструментов по ипотечному кредитованию для населения и проектному финансированию для застройщиков, осуществляющих застройку из домов ИЖС с использованием счетов эскроу;
- установление для населения стандартизированного и экономически обоснованного по регионам «выравненного платежа» за подключение к коммунальным сетям, включая систему газоснабжения населения;
- реализация комплекса мер по развитию деревянного домостроения, включая мероприятия по стимулированию производства и применения домокомплектов, конструкций и изделий из древесины.

Целевые показатели развития ИЖС:

- запуск массового индустриального строительства ИЖС к 2030 году;
- ежегодный объем ввода домов ИЖС к 2024 году – не менее 50 млн кв. м, к 2030 году и далее – не менее 60-65 млн кв. м;

4.1.3 Развитие жилищных инвестиций. Ипотечное кредитование, долевое строительство, наемное жилье

Поддержка жилищных инвестиций осуществляется путем развития ипотечного кредитования, регулирования долевого строительства и привлечения частного капитала в строительство наемного и арендного жилья. Ипотечное кредитование, являясь основным рыночным способом улучшения жилищных условий, позволяет ежегодно оформлять около 50% всех сделок по приобретению жилья для более чем 1,5 млн семей. Рынок ипотеки к 2030 году

может вырасти примерно 1,5 раза: по итогам 2020 года накопленный ипотечный портфель составляет около 10% ВВП, а доля ипотеки в совокупных кредитах населения – около 40% (60-80% в развитых странах). Однако рост ипотечных ставок в сочетании с ростом цен на жилье снижает доступность жилья в МКД и сокращает спрос на него в новостройках.

После перехода на проектное финансирование жилищного строительства насчитывается порядка 70 тысяч граждан, вложивших денежные средства в строительство 726 жилых объектов по существовавшей ранее системе финансирования. Всего на конец 2020 года в Единый реестр проблемных объектов включено порядка 2 900 многоквартирных домов площадью более 17 млн кв. метров.

По данным 2020 года в Российской Федерации около 5,7 млн семей (10% от общего числа домохозяйств) снимают жилье на рынке, при этом в развитых странах этот показатель достигает 18-40%, а в некоторых столичных городах достигает 80%. Невысокая доля жилья, сдаваемая в России гражданам в наем, связана с тем, что по итогам бесплатной приватизации государственного и муниципального жилищного фонда, введенной в стране в декабре 1992 года, около 92% жилищного фонда находится в частной собственности граждан. Этот показатель в России существенно выше, чем в любых развитых странах мира, что является нашим заметным преимуществом. В развитых странах значительная часть населения, не имея собственного жилья, вынуждена в огромных количествах снимать жилье на рынке, подвергаясь непрогнозируемому влиянию рыночной конъюнктуры, что особо болезненно отразилось на рынке жилья в Германии и, особенно, в Берлине. В России рынок найма жилья сформировался из-за того, что количество квартир в жилищном фонде примерно на 15% больше, чем количество семей.

Институциональное арендное жилье, построенное предпринимателями для сдачи в аренду, в России пока практически отсутствует. Предоставление определенных возможностей для предпринимателей, желающих вкладывать свои или привлеченные средства в строительство такого жилья, может

обеспечить приток дополнительных инвестиций в жилищное строительство, что требует принятия нормативных правовых актов по защите инвестиций бизнеса, а также обеспечении защиты прав арендаторов.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- формирование экономических и социальных условий по обеспечению ипотечным жилищным кредитованием не менее чем половины российских семей в целях решения их жилищных проблем и обеспечения стабильного долгосрочного спроса на жилье на рынке строительных услуг;
- повышение инвестиционной привлекательности и ликвидности ипотечных ценных бумаг для обеспечения постоянного привлечения инвестиций в этот финансовый механизм;
- реализация программ льготной ипотеки для отдельных категорий граждан и поддержки стабильного спроса на жилье в новостройках;
- развитие дополнительных финансовых механизмов приобретения жилья (накопительные жилищные счета для первоначального взноса заемщиков) и лучших региональных практик (жильё в рассрочку и другие);
- восстановление прав граждан – участников долевого строительства, завершение строительства 9 млн кв. м. проблемных объектов незавершенного строительства, осуществление компенсационных выплат гражданам;
- установлением льгот для застройщиков строительства институциональных жилых домов с квартирами, которые будут предоставляться по договорам аренды или найма очередникам на улучшение жилищных условий и для отдельных категорий граждан с низкими доходами, на земельных участках, предоставляемых для строительства с использованием механизмов КРТ на земельных участках Фонда защиты прав граждан;
- установление правил, порядков и условий приобретения земельных участков для строительства институциональных жилых домов, квартиры в которых будут предоставляться на рынке по договорам аренды или найма;

- создание механизмов стимулирования создания институциональных арендных домов с разработкой механизмов предоставления ипотечных кредитов и государственно-частного партнерства;
- совершенствование мер жилищной поддержки граждан-очередников на улучшение жилищных условий путем развития предоставления в пользование помещений в домах в долгосрочную аренду или наем и субсидирования для граждан справедливой арендной платы за жилье.

Целевые показатели развития жилищных инвестиций:

- к 2030 году обеспечение выдачи не менее 2,3-2,5 млн ипотечных кредитов ежегодно, в том числе не менее 30% на дома в новостройках;
- к 2024 году восстановление нарушенных прав граждан-участников долевого строительства;
- к 2030 году обеспечение ежегодного объема строительства арендного жилья до 5 млн кв. м.

4.2 УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

4.2.1 Общие вопросы развития градостроительного планирования и проектирования

Сложившаяся 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 или 0,21% территории страны. Кроме того, спрос на жилье, который образовался в 17 крупнейших регионах страны, привел к деградации застройки и оттоку населения из тысяч городов России, а также из 133680 сельских поселений, в том числе из 20000 уже заброшенных.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации осуществление градостроительной деятельности, включая вопросы регулирования земельной и жилищной политики, отнесено к полномочиям муниципальных образований. Российская Федерация и субъекты Российской Федерации, если они не финансируют строительство конкретных объектов, не

могут влиять на эту деятельность муниципальных образований (при отсутствии системы специальных договоров), на развитие и координацию систем расселения и агломераций на межмуниципальном уровне.

В период пандемии коронавируса стало проявляться определенное неблагоприятное противопоставление образов жизни в столичных переуплотненных мегаполисах и в малых городах и поселениях в своем доме на собственных земельных участках, которые характеризуются так:

- большие города и стесненные квартиры, скученная застройка с распространением инфекций, с не решаемой проблемой автостоянок, с пробками при поездках населения в городские офисы и на предприятия;
- малые города и односемейные дома с большими квартирами, со своими земельными участками в природной среде, сетевое общение, возможность, работая в городе, исполнять большую часть трудовых функций в своем доме.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- введение норм по институализации координирующего влияния Российской Федерации и субъектов Российской Федерации на развитие градостроительства и территориального планирования в области расселения;
- актуализация Генеральной схемы расселения Российской Федерации, которая является документом пространственного развития систем расселения, макрорегионов, крупных агломераций, территорий для размещения новых городов и иных поселений в пределах территорий Российской Федерации;
- введение норм и практики разработки мастер-планов – документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, включая их смежные территории, укрупненные группы муниципальных образования с составом материалов по определению основных принципов и направлений пространственного развития региона и его частей, формированию агломераций, потребности в территориях, необходимых для реализации национальных целей, проектов и программ; задания для документов территориального планирования муниципальных образований по

функциональному зонированию, схемам размещения малоэтажной жилой застройки, ОКС социальной сферы, высокотехнологичного бизнеса, коммунальной и транспортной инфраструктуры; сокращение на этой основе перечня и состава градостроительной документации малых муниципальных образований;

– для целей повышения сбалансированности пространственного развития сформировавшихся городских территорий предусматривается реализация норм по комплексному развитию территорий (далее – КРТ) посредством улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик ОКС, развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий, повышения территориальной доступности таких инфраструктур, улучшения жилищных условий граждан.

4.2.2 Региональные аспекты градостроительного обеспечения комфортной и безопасной среды для жизни населения

Региональные аспекты градостроительного обеспечения формирования комфортной и безопасной среды обитания для населения основаны на требованиях «Стратегии национальной безопасности Российской Федерации», утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 02 июля 2021 г. № 400, в которой предусмотрено – «преодоление тенденций концентрации населения в столичных агломерациях, обеспечение развития малых, средних городских и сельских поселений».

Проблемы градостроительного обеспечения застройки в столичных центрах субъектов Российской Федерации, состоящих из крупных городов и их агломераций, связаны с неполным учетом нормативных требований:

– превышения плотности размещения зданий в застройке за счет роста средней этажности, составляющей для МКД выше 18 этажей; чрезмерная плотность населения, приводящая к его скученности, нарушению социальной дистанции, противоэпидемиологических и противопожарных мер, превращению дворовых пространств в зоны сплошных автостоянок жителей;

занижение площади строящихся квартир, препятствующее демографическому развитию семей, использованию удаленных форм учебы и занятости;

– недостаточное обеспечение застройки объектами коммунальной и дорожной инфраструктуры, нарушение соотношения застроенных и открытых пространств, территорий садов и парков, некачественное благоустройство; недостаточность территорий для объектов социальной сферы – детских садов, школ, иных учебных заведений, поликлиник и больниц, ОКС культуры и спорта, общественного питания и торговли; ОКС иного бизнеса и мест приложения труда.

Важнейшим региональным аспектом градостроительного обеспечения является развитие внеагломерационных «самостоятельных» средних, малых городов, сельских поселений и новых городов, что требует: многофакторного учета локальных возможностей, близости к транспортным коридорам, включая трансконтинентальные; использования потенциалов развития поселений-терминалов, поселений-центров добычи и переработки сырья, поселений-академгородков и научно-технологических производств, поселений-центров историко-культурных ареалов России.

В средних, малых городах и сельских поселениях, новых городах создание комфортного уровня обустройства за счет застройки из домов средней и малой этажности с комфортными дворовыми пространствами, застройки из домов ИЖС, индивидуально-усадебных жилых домов, а также сопутствующих объектов инфраструктуры и социальной сферы в сочетании с развитием информационной, коммуникационной сети, роботизации производств, распространением удаленных форм обучения и занятости, увеличат спрос на проживание в таких поселениях и уменьшат отток и снижение численности населения.

Перечисленные проблемы необходимо решать с учетом: особенностей развития территорий, градостроительного планирования и проектирования, транспортных и инженерных систем, информационных и коммуникационных сетей, распределенное в новых условиях размещение мест приложения труда:

- развитие Северо-Западного федерального округа связано с системой расселения, которую образуют: Балтийская кромка – Беломорская дуга – Баренцев бассейн, обеспечивающие связь страны с открытыми морями, Псков и Новгород, являющиеся символами основ страны, а также Санкт-Петербург, Ленинградская область и Калининград; формирование системы расселения Балтийской России Санкт-Петербург – Сосновый Бор – Усть-Луга – Кингисепп, с развитием производственной, инженерной, коммунальной и дорожно-транспортной инфраструктуры, при развитии малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, позволит вывести из Санкт-Петербурга часть транспортных потоков и массовых производств, и перенаправить миграционные потоки населения на эти территории развития;
- с учетом Стратегии национальной безопасности Российской Федерации снижение гипертрофии Московской зоны расселения, развитие экономических стимулов для преодоления неконтролируемого роста плотностей застройки и населения за счет принятия взаимоувязанных нормативов и документов градостроительного планирования и проектирования Москвы и Московской области с использованием возможностей развития высокоскоростных магистралей, автодорожной сети по экономическому и градостроительному стимулированию вывода из этой зоны ряда производств, загрязняющих окружающую среду, и иных видов занятости населения;
- в Центральном федеральном округе (Тверской, Владимирской, Костромской, Калужской, Ивановской областях) необходимо учитывать опыт Белгородской области по созданию упорядоченных межрегиональных систем расселения с комплексной малоэтажной застройкой в увязке с размещением территориальных платформ и объектов высокотехнологичных производств, площадок корпоративного, среднего и малого бизнеса с учетом градостроительных предпосылок и развития исторически сложившейся сети поселений Нечерноземья России, а также зон развития вокруг центров

- производственных отраслей – Тулы, Воронежа, Липецка, Иваново, Курска, Владимира, Костромы с закреплением именных агломерационных «брендов»;
- развитие Приволжского федерального округа связано с формированием меридианального кластера межрегиональных систем расселения на основе планировочных коридоров, привязанных к руслам Волги и рек Волжского бассейна, вокруг Нижнего Новгорода, Казани, Ульяновска, Самары, Перми и других с учетом опыта Казани по созданию города Иннополиса; с учетом Стратегии национальной безопасности Российской Федерации развитие застройки, связанное с мало-, средне-этажным и индивидуальным жилищным строительством в межрегиональных и региональных системах расселения городов-центров, городских, сельских поселениях, садово-дачных поселках;
 - в Уральском федеральном округе следует учитывать сложившиеся межрегиональные системы расселения: Екатеринбург – Челябинск – Магнитогорск, являющейся территорией становления индустриальной России; Тюмень – Тобольск – Ханты-Мансийск – Сургут – Нижневартовск, являющейся центром добычи углеводородного сырья; незамерзающий порт-терминал Сабетта, являющийся территорией, способной связать маршрут Северного морского пути и меридиональной транспортной оси России; в столичных городах-центрах с прилегающими территориями в УФО сочетание существующей сверхплотной многоэтажной застройки МКД с малоэтажной застройкой, развитием садово-дачных поселков, индивидуальным жилищным строительством обеспечит закрепление населения на этих территориях;
 - развитие в регионах Южного федерального округа и Северо-Кавказского федерального округа с учетом опыта реализации национального проекта «Жилье и городская среда» в Республике Крым упорядоченной малоэтажной агломерационной застройки в сочетании с развитием современной дорожно-транспортной сети и отраслей агропроизводственного комплекса и курортно-бальнеологической сферы;

- развитие Сибирского федерального округа, характеризующееся оттоком населения из его городов и поселений, связано с монозанятностью, плохой экологией, а также недостатками градостроительной политики; преодоление издержек недооцененности труда людей будет обеспечено путем создания более комфортных жилищно-бытовых условий, особенно в местах расположения горнодобывающих предприятий; оздоровление столичных городов-центров Кемерово, Новосибирска, Барнаула, Омска, Томска за счет активного развития агломерационных форм застройки, что особенно актуально для Красноярска; развитие суперсистемы расселения Сибири путем увязывания мест приложения труда и трансконтинентальных коммуникаций с развитием индивидуального жилищного строительства, садово-дачных поселков, остановит нескончаемую проблему – текучесть населения;
- развитие на территориях Дальневосточного округа и Арктических регионов страны условий по преодолению падения численности населения за счет повышения уровня его жилищной обеспеченности путем формирования межмуниципальных систем расселения с опорой на социальный комплекс и места приложения труда столичных и иных городов, 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» и введения в действие программы «арктического гектара».

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;

Способы и механизмы достижения целевых показателей:

- разработка заданий для субъектов Российской 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.

4.2.2 Градостроительное обеспечение промышленного и транспортного строительства

Основным механизмом обеспечения связности территорий страны для повышения скорости и надежности перемещения граждан и доставки грузов является формирование единой опорной транспортной сети, создающей разветвленную структуру межрегиональных и региональных транспортных узлов – хабов, связанных с локальными системами коммуникаций и улично-дорожной сетью агломераций, городских и сельских поселений, снятие существующих инфраструктурных ограничений. Развитие новых территорий с высокой долей малоэтажной и индивидуальной жилой застройки, объектов экономической деятельности малого и среднего предпринимательства потребует увеличения объемов строительства местных дорог обычного типа для развития улично-дорожной сети. Единая мультимодальная опорная система включает в себя опорную сеть автомобильных дорог общего пользования, сеть железных дорог общего пользования, инфраструктуру железнодорожного, автомобильного, морского, внутреннего водного и воздушного транспорта, опорную сеть узловых грузовых мультимодальных транспортно-логистических центров, пункты пропуска через государственную границу Российской Федерации.

Градостроительное обеспечение промышленного строительства сдерживается рядом вызовов, включающих в себя:

- существенные диспропорции в размещении региональной промышленной инфраструктуры, включающей в себя объекты недвижимости;
- неразвитость транспортной инфраструктуры и коммунальной инфраструктуры, необходимых для осуществления деятельности в сфере промышленности;
- неравномерность концентрации площадок с подготовленной промышленной и технологической инфраструктурой (индустриальные (промышленные) парки и промышленные технопарки) среди субъектов Российской Федерации. Более 70% индустриальных (промышленных) парков

и промышленных технопарков расположены на территории Центрального и Приволжского федеральных округов. При этом на территории регионов с низким уровнем социально-экономического развития размещено только 1,9 %, в моногородах – 9,5 %, на геостратегических территориях – менее 17 % парков; отсутствие в составе элементов планировочной структуры поселений земельных участков для размещения объектов производственной и экономической деятельности, связанных с развитием индустрии информационных технологий, иных высокотехнологичных мест приложения труда – техноблоков, которые не требуют ежедневных массовых корреспонденций работающего населения.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- обеспечение синхронизированного планирования программ развития жилой, транспортной, цифровой и иной инфраструктуры с мероприятиями федеральных и региональных программ промышленного развития, с учетом объемов жилищного строительства, градостроительное обеспечение создания мест приложения труда и комфортной городской застройки;
- организация работы по подготовке схем территориального планирования и мастер планов развития субъектов Российской Федерации, обеспечивающих сбалансированное планирование размещения мест приложения труда и проживания населения, эффективное использование ресурсов и реализацию социально-экономического, промышленного, инвестиционного и инновационного потенциалов территорий.
- внедрение цифровых технологий при организации дорожно-транспортного строительства и оказания транспортных услуг;
- развитие региональной дорожной сети и приведение ее в нормативное состояние для внутрирегиональной и межрегиональной связности территорий;

Целевые показатели по градостроительному обеспечению:

- синхронизация и координация разработки документов территориального планирования, градостроительного зонирования, по

планировке территории с мероприятиями федеральных и региональных программ промышленного развития;

– доля к 2030 году дорожной сети, соответствующей нормативным требованиям, в том числе по безопасности – на уровне не менее 85%.

4.3 ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

4.3.1 Развитие требований по комфортности городской среды

Основными проблемами городской среды являются дисбаланс размещения жилой и деловой застройки, высокая маятниковая миграция, низкая плотность улично-дорожной сети, высокий износ коммунальных систем. В застройке слабо учитываются требования к инженерной, социальной и транспортной сети, к территориям для бизнеса и стоянок автомобилей.

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, повышение эффективности системы ЖКХ и введения системы цифровизации «умный город» для регулирования в интересах населения городского хозяйства и сети дорог.

Повышению качества городской среды противодействует не полный учет градостроительных и экономических требований: к жилой застройке из домов МКД и малоэтажных домов на периферийных территориях и в исторической застройке; к объектам коммунальной и дорожной сетей; к развитию общественных пространств, городских садов и парков, стоянок автомобилей; к выделению территорий для социальных объектов – детских садов, школ, иных учебных заведений, поликлиник и больниц, ОКС культуры и спорта, общественного питания и торговли; к ОКС иного бизнеса и мест приложения труда, в том числе высокотехнологичного;

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- развитие градостроительного планирования и проектирования городской среды с размещением жилой застройки, социальных объектов – детских садов, школ, иных учебных заведений, поликлиник и больниц, ОКС культуры и спорта, общественного питания и торговли, объектов бизнеса, мест приложения труда, парковки автомобилей, открытых рекреационных пространств, в координации с планированием развития коммунальных систем, развития программ капитального ремонта и реновации жилищного фонда;
- цифровизация системы управления городским хозяйством, мониторинг реализации инвестиционных проектов, в том числе с бюджетным финансированием, включая дороги, электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами;
- создание новых организационно-финансовых механизмов участия граждан и бизнеса в реализации проектов комфортной городской среды;
- формирование комфортной и доступной городской среды для маломобильных групп населения, включая объекты социальной сферы, улично-дорожной среды и транспорта;
- стимулирование городов, агломераций городов и иных поселений по строительству объектов для утилизации мусора, в том числе от сноса зданий;
- развитие конкурентных отношений и концессионных соглашений в ЖКХ, развитие дорожно-транспортной инфраструктуры, повышение эффективности потребления энергии, снижение выбросов парниковых газов;
- разработка стандартов по благоустройству общественных и дворовых территорий, сохранение природных ландшафтных пространств для городов и иных поселений, формирование их «зеленого» каркаса.

Целевые показатели повышения качества городской среды:

- доля городов с благоприятным индексом качества городской среды к 2030 году – не менее 75%;
- повышение среднего значения индекса эффективности цифровой трансформации городского хозяйства (IQ городов) к 2035 году – не менее 70%.

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

Около 25% жилищного фонда МКД составляют дома массовых серий 1950 - 1970-х годов. По данным Росстата аварийный жилищный фонд составляет 27 млн кв. м (0,7%), а ветхий жилищный фонд – 67,5 млн кв. м.

В рамках национального проекта в период 2019–2024 годов планируется переселить 530 тыс. граждан из 9,54 млн кв. м аварийного жилья. Вместе с тем переход из состояния «ветхого» в состояние «аварийного» жилья в последние 10 лет (по 2 млн кв. м в год) происходит быстрее, чем осуществляется расселение аварийного жилья. В период реализации национального 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. На его долю приходится более четверти выбросов парниковых газов. Более 54% МКД потребляют вдвое больше энергии по сравнению с их современными аналогами. Во вводимом жилье только 27-30% соответствуют показателям энергетической эффективности (A++, A+, A, B, C), менее 5% оснащены системами теплоснабжения с погодным регулированием.

Действующие 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 программ по реконструкции, модернизации или реновации жилищного фонда путем выработки экспериментальных подходов по организационным, конструктивным и финансово-кредитным механизмам.

В региональные программы капитального ремонта включено 736,8 тыс. МКД общей площадью 2,5 млрд кв. м с проживанием 93 млн человек. Средства капитального ремонта размещают: для 87% МКД – в региональных фондах

капитального ремонта и для 13% МКД – на специальных счетах, открытых в банках для формирования фонда капитального ремонта ТСЖ.

Текущий объем финансирования капитального ремонта составляет около 200 млрд рублей в год и осуществляется в основном за счет средств собственников жилищного фонда. Дополнительные источники целевого финансирования на энергоэффективный капитальный ремонт составляют суммарно около 0,5% от стоимости капитальных ремонтов.

Существующая система ежемесячных платежей населения на капитальный ремонт МКД позволяет ежегодно направлять на оплату этих работ около 270 млрд руб. Это положительно влияет на экономику, формируя дополнительно объем ВВП (около 0,23% объема), и приносит в бюджет в среднем около 53 млрд руб. налогов. При этом средств на модернизацию жилищного фонда для повышения его энергоэффективности не выделяется.

Вместе с тем, ежегодное дополнительное бюджетное финансирование комплексного капитального ремонта, которое можно осуществить за счет возврата части поступивших от указанной деятельности налогов в объеме до 40-45 млрд руб., позволит к 2030 г. снизить выбросы на 22 млн тонн CO₂-эквивалента или на 1,1% от совокупных выбросов в Российской Федерации за счет сокращения потребления энергоресурсов в отремонтированных МКД.

Проведение ускоренной модернизации МКД в соответствии с едиными требованиями возможно также путем дополнительного финансирования системы капитального ремонта с привлечением средств федерального бюджета и/или средств Фонда национального благосостояния на платной возвратной основе. При законодательном обеспечении возможно вовлечение в оборот средств на специальных счетах (остатки на 1 июля 2021 г. в сумме 169,9 млрд руб.). Средства бюджета могут быть возвращены за счет платежей населения, а также реализации углеродных единиц при введении национальной системы сокращения выбросов парниковых газов при капитальном ремонте МКД в соответствии с экологическими стандартами.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- развитие системы государственного учета состояния жилищного фонда, актуального технического состояния и энергоэффективности МКД для принятия решений о необходимости и сроках проведения капитального ремонта и фиксации его результатов, что позволит обоснованно принимать решения: о сносе и возведение нового МКД, соответствующего демографическим требованиям, стандартам энергоэффективности; о проведении комплексного капитального ремонта и приведения характеристик МКД к единым установленным требованиям безопасности, комфортности, энергоэффективности, экологичности;
- включение в перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счет средств фондов капитального ремонта энергосберегающих мероприятий, а также разработка мер стимулирования проведения при капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- введение правил внутреннего заимствования средств региональным оператором при капитальном ремонте МКД с превышением его накоплений;
- разработка и реализация региональных программ реконструкции, модернизации или реновации жилых зданий, имеющих 50-70-летний срок эксплуатации, с решением вопросов повышения их энергоэффективности;
- стимулирование собственников помещений для повышения энергоэффективности МКД путем привлечения средств кредитных ресурсов с использованием энергосервисных контрактов при реализации постановления Правительства Российской Федерации от 17.01.2017 № 18;
- разработка и внедрение «энергоэффективных стандартов» для МКД по их капитальному ремонту, реконструкции или модернизации.

Целевые показатели:

- снижение к 2035 году удельного потребления энергии на отопление МКД – с 29,9 т. у. т./ тыс. кв. м в год до 23,9 т. у. т./тыс. кв. м в год;

- рост к 2035 году в 2 раза объема работ по капитальному ремонту, модернизации и повышению энергоэффективности МКД;
- достижение к 2035 году баланса ежегодных объемов признания и расселения аварийного жилищного фонда – на уровне 3,1 - 3,5 млн кв. м.

4.3.3 Повышение благополучия людей и 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 собственники создали ТСЖ; в 24,7% домов, имеющих не более 30 квартир, выбрали способ управления непосредственно жильцами; в остальных МКД (66,8%) выбрали управляющие компании (организации).

Задача формирования коллективного ответственного собственника МКД в полной мере не была решена, что привело к недовольству граждан качеством услуг, предоставляемых УК. В связи с этим были усилены функции государственного жилищного надзора и введено лицензирование деятельности УК, что на начальном этапе позволило удалить с рынка управления МКД недобросовестных предпринимателей. По состоянию на 2019 год УК было выдано более 18 тысяч лицензий. При этом ответственность за состояние общего имущества в МКД с собственников этого имущества была переложена на ТСЖ (ЖК, ЖСК, иное сообщество) и УК.

Проблемами управления жилищным фондом являются: низкая конкуренция на рынке управления общим имуществом МКД, недовольство граждан качеством услуг, предоставляемых УК, отсутствие у собственников жилых и нежилых помещений возможности, мотивации и опыта участия в контроле работы УК или ТСЖ (ЖК, ЖСК, иного сообщества).

Необходимо стимулировать сообщества собственников жилых и нежилых помещений (ТСЖ, ЖК, ЖСК, иного сообщества) в МКД для принятия решений о проведении модернизации своих домов с целью повышения качества жилья и общего имущества, энергоэффективности МКД при сохранении расходов малоимущих слоев населения на оплату услуг ЖКХ.

Важнейшей задачей является организация качественной эксплуатации жилищного фонда. Необходимо стимулировать организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда, в модернизации жилья и проведении верификации оборудования, и поставке показаний приборов учёта для реализации экологических проектов.

Необходимо также с учетом опыта управления МКД сформировать способы управления малоэтажным жилищным фондом, при котором в застройке возникает общее имущество в виде 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 вопросов, которые не могут быть делегированы иным лицам, и вопросов, которые по договору управления могут быть поручены УК или правлению ТСЖ (ЖК, ЖСК, иного сообщества);
- расширение прав ТСЖ (ЖК, ЖСК, иного сообщества) как основных институтов объединения собственников жилых и нежилых помещений по управлению МКД, регламентация форм и способов принятия решений за счет регулирования: ответственности собственников пропорционально их доле в общем имуществе; порога присутствия на общем собрании; делегирования полномочий избранным органам; электронного или опросного голосования, регистрации принятых решений в государственной информационной системе;
- снятие административных барьеров для развития конкурентного и прозрачного бизнеса по управлению МКД, расширение саморегулирования УК, совершенствование договоров управления МКД с условиями по: передаче функций по контролю состояния МКД от собственников жилых и нежилых помещений к УК; регулированию срока действия договора управления и

финансовой ответственности УК за исполнение договора, управлению рисками по сбору платежей за услуги ЖКХ;

- определение обязанности участников рынка услуг и работ по управлению МКД и содержанию общего имущества, предоставление собственникам полной информации об услугах, работах и их цене;
- развитие деятельности жилищных инспекций путем совершенствования функций контроля и освидетельствования безопасности жилищного фонда и учета в цифровой форме его состояния, параметров зданий и инженерных систем, уровня благоустройства и изменения этих параметров.

Целевые показатели по управлению жилищным фондом:

- повышение доли населения, удовлетворенного жилищными условиями и услугами, к 2030 году – с 45 - 50% до 68 - 75%;
- обеспечение регистрации решений общих собраний собственников в государственной информационной системе к 2030 году до 80%.

4.3.4 Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда

С начала реализации федерального проекта по 2020 год расселено 2,2 млн кв. м из 9 млн кв. м аварийного жилья, переселено 136,4 тыс. человек из 500,08 тыс. человек, проживающих в таком жилье. При этом сокращение непригодного для проживания жилищного фонда не происходит из-за увеличения вновь признанного аварийного жилья (около 2 млн кв. м в год).

Основными задачами Стратегии являются сокращение непригодного для проживания жилищного фонда, расширение механизмов расселения аварийного жилищного фонда, использование сертификатов гражданами для приобретения жилья на первичном рынке, а также строительства домов ИЖС.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- разработка и реализация программы расселения аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2017 года, в том числе с учетом оценки технического состояния жилищного фонда для признания его аварийным;

- утверждение субъектами Российской Федерации новых региональных адресных программ переселения из аварийного жилья; использование механизмов КРТ; развитие института наемного жилья;
- создание условий для стабилизации и сокращения объема аварийного жилищного фонда, проведение комплекса мер по поддержанию жилищного фонда в нормативном состоянии и увеличению сроков его эксплуатации;
- использование механизмов концессий, ГЧП для развития инфраструктуры, льготной ипотеки, выплаты компенсаций собственникам жилья, финансовой поддержки развития застроенных территорий.

Целевые показатели:

- до конца 2024 года расселить не менее 6,8 млн кв. м аварийного жилья;
- в период 2025-2030 годов расселить 16,8 млн кв. м аварийного жилья.

4.3.5 Развитие похоронных услуг

Одним из социально значимых вопросов является регулирование сферы похоронного обслуживания. Государством гарантируется предоставление основных услуг по погребению некоторых категорий умерших на безвозмездной основе, либо выплата социального пособия на погребение. Организация оказания ритуальных услуг и содержания мест захоронений отнесено к полномочиям органов местного самоуправления. В сфере похоронного дела наблюдается низкий уровень государственного регулирования, что приводит к низкому уровню правовой защищенности граждан и дает возможность бесконтрольной деятельности в этой сфере.

Основными задачами Стратегии в данном направлении являются законодательное установление и обеспечение выполнения требований к участникам рынка похоронных услуг, местам захоронения, стандартам качества оказания услуг, доступности услуг, связанных с погребением, и информации об услугах, в том числе через электронные сервисы.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- определение уполномоченного федерального органа исполнительной власти в сфере похоронного дела с целью выработки государственной политики, делегирование полномочий по организации похоронного дела на уровень субъекта Российской Федерации;
- регулирование цен на ритуальные услуги, введение регионального государственного контроля за соблюдением требований по вопросам похоронного дела;
- обеспечение разрешительного порядка допуска на рынок оказания ритуальных населению;
- создание электронных реестров служб по вопросам похоронного дела, кладбищ и мест захоронений, с указанием ответственных лиц;
- внедрение цифровых сервисов для упрощения процедуры оформления документов, необходимых для погребения умерших.

Целевые показатели:

- введение регулирования рынка оказания похоронных услуг;
- повышение прозрачности услуг за счет создания электронных сервисов в сфере похоронных услуг.

4.4 НОВЫЙ РИТМ СТРОИТЕЛЬСТВА

4.4.1 Совершенствование системы государственного регулирования и оценки соответствия строительной продукции и ЖКХ

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 строительной отрасли, и монопольным собственником создаваемых ОКС. Сохранившаяся система регулирования в настоящее время противоречит структуре собственности и инвестиций, является тормозом в развитии строительной отрасли и экономики в целом, затягивая сроки реализации сложных промышленных инвестиционных строительных проектов от полутора до двух лет, замораживает оборачиваемость инвестиций.

Государственное (муниципальное) регулирование строительной отрасли обеспечивает оценку соответствия строительной продукции различными органами и организациями, осуществляющими:

- введение в действие утвержденных Минстроем России обязательных для применения сводов правил и национальных стандартов, предварительно одобренных техническими комитетами в системе Росстандарта;
- выдачу специальных технических условий при отсутствии или недостаточности требований сводов правил и национальных стандартов;
- регулирование принятия техническими комитетами в системе Росстандарта документов по стандартизации добровольного применения и введения их в действие в соответствии с законодательством о стандартизации;
- выдачу исходно-разрешительной документации;
- государственную строительную экспертизу, в том числе при бюджетном финансировании ОКС с контролем соблюдения сметно-нормативной базы;
- выдачу разрешений на строительство;
- государственный строительный надзор;
- выдачу разрешений на ввод ОКС в эксплуатацию;
- государственную регистрацию прав на построенное имущество.

Эта деятельность характеризуется низкой квалификацией и ответственностью государственных и муниципальных регистрирующих, экспертных, надзорно-разрешительных органов, организаций, их работников.

Однако полная правовая ответственность за обеспечение безопасности ОКС по законодательству возложена на бизнес-сообщество и организации гражданского общества: застройщиков, технических заказчиков, инженерно-изыскательские, проектные, строительные и пуско-наладочные организации, входящие в саморегулируемые организации, которые для снижения рисков нанесения ущерба иным лицам 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 сокращению перечня обязательных процедур при строительстве ОКС.

Основными проблемами совершенствования административных процедур в строительстве являются: различия в процедурах оценки соответствия ОКС и градостроительной документации; отсутствие требований к квалификации специалистов государственных экспертных и контрольно-надзорных органов и организаций; «накопление ошибки» в ценообразовании на сметно-нормативной базе 2000 года; отсутствие единой методологии системы расследования, учета и анализа причин аварий ОКС.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- сокращение административных барьеров путем сохранения государственного (муниципального) регулирования для ОКС, финансируемых из соответствующих государственных (муниципальных) бюджетов и особо опасных, технически сложных и уникальных объектов; сокращение, как минимум, на один год инвестиционно-строительного цикла сложных 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;
- использование инжиниринговых схем с реализацией организационно-технических, финансово-экономических моделей и процессов, внедрение контрактов жизненного цикла инвестиционно-строительных проектов;
- уточнение предмета государственной экспертизы, границ ее необходимости, степени и детализации проработки проектно-сметной документации в зависимости от объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств государственных бюджетов соответствующего уровня, а также для особо опасных и технически сложных

объектов; ликвидация противоречий в полномочиях федеральных и региональных органов государственной экспертизы; введения системы персональной ответственности экспертов, включая административную, профессиональную, имущественную и уголовную ответственность;

– 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, – жилья, детских садов, школ, иных учебных заведений, больниц, поликлиник, ОКС культуры и спорта, других объектов;

– формирование методического центра 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 правил создания, обмена, хранения и предоставления документов в электронной форме;

– совершенствование системы оценки соответствия, в том числе контроля и надзора в строительной отрасли и проверки ОКС на всех этапах жизненного цикла; разграничение сфер строительного контроля и государственного строительного надзора между институтами государственными и гражданского общества;

– реорганизация института строительного контроля путем: пересмотра процедур входного контроля, предусматривающая независимость лиц, осуществляющих строительный контроль, механизмов подтверждения их компетентности и разграничения ответственности; использования возможностей института саморегулирования;

- 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;
- восстановление функций Минстроя России по введению в действие нормативных правовых актов, имеющих технический характер и устанавливающих требования: по составу, содержанию и разделам проектной документации; по порядку проведения государственной экспертизы.

Целевые показатели:

- доля государственных процедур в цифровой форме к 2030 году – 90%;
- снижение к 2024 году на один год сроков реализации инвестиционно-строительных проектов.

4.4.2 Развитие системы технического регулирования в строительстве и ЖКХ

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 их эксплуатацию; мешает интеграции в системы технического регулирования стран ЕАЭС и работе на рынках этих стран.

Основные проблемы развития системы технического регулирования: несвоевременное обновление нормативной базы и введение 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 по организации НИОКР, ликвидация экспериментального проектирования и

строительства ОКС; непризнание международных, национальных и стандартов организаций в качестве доказательной базы при осуществлении оценки соответствия ОКС.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- включение федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства и ЖКХ, принимаемых министерствами и ведомствами документов технического регулирования в федеральный реестр нормативных документов;
- совершенствование законодательства и утверждение структуры нормативного регулирования отношений в сфере безопасности ОКС на базе Концепции развития системы технического нормирования и регулирования;
- переход от жесткого предписывающего метода нормирования безопасности ОКС на гибкий, функциональный риск-ориентированный метод, устанавливающий эксплуатационные, инновационные требования к объекту;
- совершенствование механизмов координации и межведомственного взаимодействия в сфере нормативного и технического регулирования путем формирования Координационного Совета, а также развития инфраструктуры технических комитетов по стандартизации в строительстве в соответствии с законодательством о стандартизации;
- 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;
- принятие скоординированного со странами участниками технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий»;
- 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 принятых проектных решений, обоснованная стандартом организации (утвержденным в соответствии с законодательством о стандартизации), подтверждается: ГАПом и ГИПом, сторонними тремя специалистами по организации инженерных изысканий и (или) архитектурно-строительного проектирования из национального реестра специалистов; двумя привлеченными аттестованными экспертами.

Целевые показатели развития системы технического регулирования:

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

4.4.3 Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания

Цифровизация и переход к информационному моделированию на всех стадиях жизненного цикла ОКС требуют повышения качества выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Проблемами в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования являются: несовершенство методологии и

технологии проектирования; отсутствие системы контрактов жизненного цикла ОКС; отсутствие требований к квалификации специалистов по организации инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и технических заказчиков; излишние требования к наличию разделов проектной документации для всех типов ОКС; несовершенство ценообразования по проектно-изыскательским работам с учетом издержек на программное обеспечение при использовании ТИМ; недостаточная доступность результатов гидрометеорологических изысканий и картографо-геодезических данных.

Воссоздание системы типизации проектирования связано с развитием следующих основных ее принципов и методик формирования:

- 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; за счет частных инвестиций – выбор проекта 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:

- введение для разработки проектно-сметной документации системы программ, обеспечивающих типизацию и внедрение ТИМ с обязательным введением ТИМ для ОКС с бюджетным финансированием с января 2022 года;
- переход на выполнение контрактов жизненного цикла и контрактов на работы по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию ОКС;
- 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;
- обеспечение безбарьерной среды для людей с ограниченными возможностями здоровья (с помощью подъемников, лифтов, широких коридоров и дверных проемов, пандусов, исключения порогов и ступеней);
- правовое разделение понятий «архитектурно-строительное» и «инженерно-технологическое» (промышленное) проектирование;
- усиление контроля качества полевых работ, в том числе путем включения отдельных видов полевых работ при инженерных изысканиях в предмет строительного надзора;
- повышение профессионального уровня инженеров изыскателей и лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование на основе применения профессиональных стандартов и подтверждения соответствия квалификации специалистов на основе механизмов независимой оценки квалификации.

Целевые показатели:

- доля организаций по инженерным изысканиям и проектным организациям, применяющих ТИМ, к 2030 году – 90%;
- повышение доли использования типовых проектных решений, нормалей и конструкций в проектной документации к 2030 году – до 35%.

4.4.4 Реинжиниринг правил промышленного строительства

Инвестиции в инфраструктурное строительство в 2019 году составили более 14% всех инвестиций в здания и сооружения, большая часть из которых была предусмотрена государственными программами. Инвестиции в «Транспортировку и хранение» составили 3263 млрд рублей, с исключениями (трубопроводный транспорт, складское хозяйство, связь) – 1357,2 млрд рублей. Из всего объема вложений в транспортную инфраструктуру 31–44% средств вкладывалось в строительство и реконструкцию автомобильных дорог, 18–29% – в строительство железнодорожной сети, остальные средства – в иные виды транспорта. В промышленном строительстве из 4,3 трлн рублей вложено в: нефтегазовый сектор – 39,2%, обрабатывающие производства – 22,6%, коммерческую недвижимость – 17,3%, энергетику – 13,2%.

Развитию промышленного строительства с помощью инжиниринговых компаний, оказывающих комплекс услуг по проектированию, строительству, закупкам оборудования, управлению всеми стадиями реализации проекта ОКС, препятствуют отсутствие опыта применения международных контрактов, долгосрочных концессионных контрактов по сложным ОКС.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- оптимизация технического регулирования проектирования объектов промышленного строительства, сокращение административных барьеров;
- развитие строительных предприятий-интеграторов полного цикла, обеспечивающих полную ответственность инжиниринговых компаний для промышленных и транспортных ОКС на основе контрактов жизненного цикла, введение многостадийного проектирования для сложных ОКС;
- развитие предприятий по производству ресурсосберегающей качественной продукции строительных материалов и изделий, том числе домокомплектов сборного домостроения из различных строительных материалов, включая древесину, конструкций для технологии с несъемной опалубкой для строительства ОКС, включая МКД и дома ИЖС;

– согласованность внедрения градостроительных мастер-планов и программ проектирования транспортной и инженерной инфраструктуры.

Целевые показатели:

- на 40% и более сокращены сроки строительства и 20% издержки;
- 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%;

4.4.5 Система государственных и корпоративных закупок

Сложившаяся модель размещения заказа на выполнение подрядных работ в сфере строительства не учитывает потребностей отрасли в развитии и модернизации. Экономия единовременных бюджетных затрат ведет к применению неэффективных решений и технологий, к снижению требований к качеству и безопасности ОКС, к росту затрат на эксплуатацию в течение жизненного цикла объекта. При этом не обновляются производственные мощности, не внедряются инновации, не повышается квалификация.

Цели Стратегии модернизации системы государственных и корпоративных закупок 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 критериев «качество, квалификация, компетенции» на основе показателей:
 - опыта и деловой репутации, отраженных в рейтингах национальных объединений саморегулируемых организаций;
 - опыт исполнения аналогичного заказа у специалистов, имеющих свидетельства о квалификации по видам объектов и разделам работ;
 - наличие технологий, включая технологическую оснастку, машин, механизмов и оборудования для выполнения заказа;

- инновационность, вложения в НИОКР и разработку патентов;
- объемы уплаты налогов и страховых взносов во внебюджетные фонды;
- 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;
- 6) внедрение (наряду с механизмами заключения контрактов по твердой цене) контрактов, заключаемых по открытой цене, с возможностью изменения цены контракта при непрогнозируемом изменении условий контракта.

Целевой показатель к 2030 году:

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

4.4.6 Допуск предпринимателей на рынок строительных работ и услуг

Институт саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности является эффективным способом снижения излишнего государственного регулирования и сокращения административных барьеров. Основными целями саморегулируемых организаций (далее – СРО) являются: предупреждение причинения вреда и ущерба охраняемым законом ценностям, а также повышение качества выполняемых членами СРО работ.

Основными тенденциями реформирования саморегулирования в последнее пятилетие явились изменения, направленные на упорядочивание имущественной ответственности СРО за действия подрядных организаций, укрепление финансовой дисциплины в части хранения, размещения и инвестирования средств компенсационных фондов.

Проблемами системы саморегулирования в строительной сфере являются: превалирование имущественной ответственности СРО над иными

задачами их деятельности, включая обеспечение ненадлежащего исполнения членом СРО своих обязательств, контроля качества работ и услуг; снижение эффективности саморегулирования при реализации функции допуска на профессиональный рынок подрядчиков в сфере инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства; отсутствие влияния СРО на выбор и заключение договоров заказчиком с членами СРО.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) совершенствование системы репутационной, административной, материальной и уголовной ответственности организаций и их специалистов, обеспечивающих безопасность на различных этапах жизненного цикла ОКС;
- 2) развитие института национального реестра специалистов, за счет введения обязательности процедуры прохождения независимой оценки квалификации на соответствие профессиональным стандартам;
- 3) установление прав СРО по контролю заключения и исполнения их членами договоров подряда, по предоставлению членами СРО таких сведений;
- 4) введение саморегулирования на негосударственную экспертизу проектной документации, все этапы жизненного цикла и эксплуатацию ОКС;
- 5) установление законодательных положений по расширению прав СРО в части функций в сфере контроля и надзора за деятельностью своих членов.

Целевые показатели развития системы допуска на рынок к 2030 году:

- реализация допуска на рынок специалистов 5-7 уровня квалификации путем их включения в национальный реестр по итогам независимой оценки квалификации;
- устойчивое функционирование системы рейтинговой оценки членов СРО и ее использование организаторами закупок.

4.5 РАЗВИТИЕ УСПЕШНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

4.5.1 Развитие коммунальной инфраструктуры

Коммунальная инфраструктура в настоящее время характеризуется

неудовлетворительным состоянием активов, продолжающейся деградацией основных средств, отсутствием притока частных инвестиций при ограниченности финансовых возможностей бюджетов различных уровней.

Система теплоснабжения Российской Федерации состоит из 50 тыс. локальных систем и 18 тыс. обслуживаемых предприятий. Потребление тепловой энергии в России составляет 2 млрд Гкал/год, из которых 65–70% относятся к централизованным системам теплоснабжения.

Основными потребителями тепловой энергии и горячей воды является население и приравненные к населению категории.

Основные проблемы в сфере теплоснабжения: отсутствие стабильного регулирования отношений в этой сфере, внеэкономические ограничения роста тарифов и платежей граждан за коммунальные услуги, при отсутствии системных мер поддержки государством модернизации инфраструктуры, определенной в схемах теплоснабжения, избыточные административные ограничения и обязательные требования к осуществлению деятельности, неэффективность правовых механизмов воздействия на неплательщиков за неотключаемые коммунальные ресурсы, наличие дисбаланса по оплате между поставленной в МКД тепловой энергией и горячим водоснабжением.

Для привлечения частных инвестиций в ЖКХ требуется поэтапная отмена механизма установления индексов роста платы платежеспособных граждан за коммунальные услуги. При этом социальная поддержка всех социально незащищенных малоимущих категорий семей должна осуществляться путем гарантированного предоставления этим семьям адресных субсидий. Требуется разработка программы модернизации систем тепло- и водоснабжения, с государственным софинансированием проектов модернизации тепловых и водопроводных сетей и современной инфраструктуры учета потребления тепла и воды в МКД.

Рост числа отопительных котельных (более затратных по сравнению с когенерацией) при низком уровне энергоэффективности МКД и отсутствии погодного регулирования, приводит к накоплению убытков в секторе

теплоснабжения. Кроме того, не был реализован введенный в 2013 году законодательный запрет с 2022 года на использование централизованных открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения), что несет угрозу безопасности населения по санитарно-гигиеническим требованиям и ведет к перерасходу энергии на подготовку горячей воды.

Ежегодный рост задолженности за коммунальные ресурсы увеличивает риски банкротства участников рынка ЖКХ, а также создает риски для реализации инвестиционных программ регулируемых организаций. Существующая в сфере ЖКХ «система постоплаты», когда коммунальная услуга сначала поставляется потребителю, потом есть льготный период, когда она может быть оплачена без каких-либо санкций, и только потом (при неоплате потребленных услуг) у поставщика возникает право начислить пени, ввести ограничение предоставления коммунальной услуги (за исключением тепловой энергии и холодной воды). Такая система при отсутствии обязанности собственников помещений в МКД заключать договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг, а также существующие дисбалансы приводят к ежегодному приросту задолженности за коммунальные услуги.

Согласно данным Росстата, около 70 субъектов РФ имеют тарифы на теплоснабжение ниже экономически обоснованного уровня. Это приводит к недостаточности инвестирования, повышению степени износа инфраструктуры, аварийности, снижению качества предоставляемых услуг. Перспективное развитие систем теплоснабжения требует проведение интенсивной модернизации генерирующей и сетевой инфраструктуры. В условиях роста отрицательной рентабельности решение данной задачи становится все более сложной задачей. При низкой энергоэффективности МКД сектор теплоснабжения накапливает все большие убытки, что требует дополнительных субсидий, ухудшающих общую ситуацию в экономике.

В системе водоснабжения и водоотведения (водопроводного и канализационного хозяйства) страны действует более 3 тыс. предприятий

различной организационной формы. В инфраструктуру водоснабжения и водоотведения Российской Федерации входит порядка 100 тыс. насосных станций водопровода, 60 тыс. очистных сооружений водопровода, 20 тыс. канализационных насосных станций, 12 тыс. очистных сооружений канализации. Протяженность сетей водоснабжения составляет порядка 600 тыс. км, сетей водоотведения – 201 тыс. км.

Удельный вес сетей, нуждающихся в замене в общей протяженности сетей (по итогам 2020 года, по данным Росстата):

тепловых сетей – 30,8% от 167,4 тыс. км (заменено – 2% или 3,4 тыс. км);

водопроводных сетей – 43,5% от 584,1 тыс. км (заменено – 1,1% или 6,2 тыс. км);

канализационных сетей – 45,6% от 200,8 тыс. км (заменено – 0,4% или 0,8 тыс. км).

Для предотвращения деградации коммунальных систем необходимо обеспечить ежегодный уровень замены сетей в 3% от общей протяженности.

С 2018 года в стране реализуются Федеральные проекты «Чистая вода» и «Оздоровление реки Волги», которые предусматривают более 300 млрд. рублей на проекты строительства или модернизации объектов.

Проблемами в системах водоснабжения и водоотведения в связи со сдерживанием за последние 10 лет роста тарифов (при наличии системы адресных субсидий для защиты бедных слоев населения) являются: снижение надежности систем, падение на 30% потребления водных ресурсов и на 30% объема сточных вод, попадающих в системы централизованного водоотведения; высокие экологические риски, качественную питьевую воду потребляет 87,4% населения, остальное, включая бедное население, вынуждено покупать питьевую воду; в сфере водоотведения очищается до нормативных значений только 57% стоков; рост зависимости от бюджетного финансирования строительства или модернизации систем водоснабжения и водоотведения из-за высокой фондоемкости проектов.

В части систем электроснабжения наблюдается устойчивая тенденция

опережающего роста потребления электроэнергии со стороны населения: за 2019 – 2020 годы потребление возросло на 3,5% с 167,9 млрд кВт·ч до 173,8 млрд кВт·ч, а доля населения в общей структуре потребления электроэнергии выросла с 15,6% до 16,4%.

В то же время в электроэнергетике сохраняется перекрестное субсидирование между населением и иными потребителями. Одним из главных вызовов системы электроснабжения является обеспечение экономической и технологической доступности электроснабжения с учетом планов по поэтапной ликвидации перекрестного субсидирования.

Общее потребление природного газа в 2020 году в Российской Федерации составило более 500 млрд куб. м, из них на население пришлось около 12%, на электро- и теплоэнергетику – 36%. Единая система газоснабжения обслуживает более 66% жилищного фонда России, в отдельных регионах более 95% (Республика Калмыкия, республики Северо-Кавказского федерального округа). Всего в стране зарегистрировано более 607 тыс. газифицированных МКД. Один из ключевых вопросов в сфере газоснабжения населения в России – безопасность газовой инфраструктуры.

С 2019 года (в городах федерального значения – с 2022 года) к коммунальной сфере отнесена отрасль обращения с твёрдыми коммунальными отходами. В ходе реформы отрасли полномочия по организации системы обращения с твёрдыми коммунальными отходами переданы с муниципального на региональный уровень, а плата за услугу формируется по устанавливаемым регионом тарифам, операторы по обращению с твёрдыми коммунальными отходами отбираются с использованием конкурсных механизмов субъектом Российской Федерации.

Требуют решения вопросы установления сбалансированных тарифов и нормативов накопления отходов, повышения уровня переработки отходов, а не сжигания, вовлечения этих отходов во вторичный оборот. Кроме того, стратегические задачи по вводу нового жилья требуют системного подхода к организации не урегулированного обращения с отходами строительства.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- стабилизация экономического и правового положения коммунальных предприятий путем: совершенствования тарифной политики с учетом в тарифе всех необходимых издержек; отмена ежегодного установления индексов роста платы граждан за коммунальные услуги при дальнейшем развитии системы предоставления адресных субсидий для поддержки всех малоимущих категорий семей; использования целевого тарифного финансирования технологических изменений по достижению эталонных расходов;
- 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;
- устранения дисбаланса между поставкой и оплатой коммунальных ресурсов и услуг; создания цифровых баз абонентов при одновременном доступе к данным об абонентах и их объектах в государственных информационных системах;
- законодательное закрепление прозрачной системы взаимоотношений, прав и ответственности потребителей и поставщиков услуг ЖКХ, в том числе в МКД, путем внедрения информационных цифровых технологий;
- модернизация процессов составления, утверждения и реализации схем теплоснабжения; использование эффективных комбинированных мощностей и систем передачи, распределения и потребления тепловой энергии, ликвидация открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения);
- обеспечение работы системы учета, погодного регулирования и мониторинга теплоснабжения, отслеживания их состояния и безопасности;

- увеличение тарифов на водоснабжение и водоотведение либо государственной поддержки этих систем, включая особые налоговые режимы и льготы, внедрение «зеленых проектов» и «зеленых технологий» и другое;
- расширение мер поддержки разработки и внедрения типовых решений по локальной очистке сточных вод в малых населенных пунктах и для ИЖС;
- использование интеллектуальных систем управления потреблением автономных источников электроснабжения для домов ИЖС и территорий;
- оптимизация требований, создание системы мониторинга качества и надежности газоснабжения на уровне пользователей в МКД и домах ИЖС;
- внедрение интеллектуальных систем учета и автоматического контроля газовой инфраструктуры с возможностью отключения газоснабжения;
- контроль за условиями хранения и эксплуатации газовых баллонов.

Целевые показатели:

- снижение к 2035 году степени износа основных фондов организаций ЖКХ – с 43% до 35%;
- достижение к 2035 году положительного сальдо результата финансовой деятельности всех коммунальных предприятий в системе ЖКХ;
- достижение к 2035 году снижения уровня потерь тепловой энергии до 6,7%, потерь воды до 13,4%;
- достижение к 2035 году темпов роста замены сетевой инфраструктуры в теплоснабжении и водоснабжении до уровня не менее 5% в год;
- обеспечение к 2030 году: приборами учета – 95% потребителей; автоматизированными индивидуальными тепловыми пунктами – 100% для вновь вводимых МКД и 50% для существующего жилищного фонда.
- доля населения с 2035 года, обеспеченного в системе водоснабжения качественной питьевой водой, – до 99%;
- достижение к 2035 году в системе водоотведения доли стоков, очищенных до нормативных значений, – до 79%.

4.5.2 Развитие современного учета коммунальных ресурсов

В последние годы в сфере предоставления коммунальных услуг последовательно реализуются меры по повышению качества коммерческого учета коммунальных ресурсов, автоматизации сбора и передачи показаний приборов учета.

Процедуры регулярного снятия и передачи гражданами показаний приборов учета, установленных в квартирах, являются обременительными, сопровождаются ошибками в данных и задержками. Опыт использования автоматизированных систем учета в электроэнергетике показывает удобство передачи в автоматическом режиме показаний прибора учета непосредственно в систему исполнителя коммунальных услуг. Во многих регионах России, в частности г. Пензе, г. Кукмор Республики Татарстан, Москве реализуются пилотные проекты по комплексному оборудованию помещений МКД индивидуальными приборами учета воды и тепловой энергии с удаленной передачей показаний, позволившие исключить задержки и ошибки в данных.

Важной составляющей для осуществления корректных расчетов за коммунальные ресурсы и формирования данных являются достоверные и актуальные показания общедомовых приборов учета, обязанность по снятию и передаче которых лежит на исполнителях коммунальных услуг.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- внесение изменений в нормативно-технические требования при проектировании и строительстве новых МКД на установку индивидуальных квартирных приборов учета, обеспечивающих удаленную передачу данных в систему исполнителя коммунальных услуг с доступом к таким приборам без проникновения в жилые помещения;
- введение мер ответственности за ненадлежащую эксплуатацию автоматизированных систем сбора и передачи показаний приборов учета коммунальных ресурсов, а также за достоверность передаваемых показаний;
- введение мер по повышению уровня платежной дисциплины.

Целевой показатель:

- оборудование автоматизированными система сбора и передачи показаний учета коммунальных ресурсов: к 2030 году до 40% МКД.

4.5.3 Экологическая эффективность предприятий коммунального хозяйства

Устойчивое развитие энергетики, включая теплоснабжение, определяется переходом на более чистые технологии парогазовой генерации, комбинированной выработки, тепловых насосов и возобновляемых источников энергии. Задачей Стратегии в повышении экологической эффективности является совершенствование механизма финансирования мероприятий по повышению энергоэффективности ресурсоснабжающих организаций, внедрению технологий с низким уровнем выбросов парниковых газов, снижению негативного воздействия на водные объекты, уменьшению негативного воздействия на окружающую среду от осадка сточных вод.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- замещение низкоэффективных котельных объектами когенерации;
- снижение потребления мазута и угля;
- улучшение экономичности производства тепловой энергии (включая снижение удельного расхода условного топлива, снижение потерь тепловой энергии, снижения расхода электроэнергии);
- снижение вредных выбросов при предоставлении коммунальных услуг, в том числе путем перевода производства тепловой энергии и жилищно-коммунальной техники на экологически чистые виды топлива, внедрения современных систем газоочистки (снижения «углеродного следа»);
- вовлечение осадка сточных вод в хозяйственный оборот, разработка мер государственной поддержки внедрения технологий его использования;
- повышение уровня переработки отходов и вовлечения их во вторичный оборот, применение в качестве топлива отдельных видов отходов; развитие

возобновляемых источников энергии (применение «зелёных тарифов» с преференциями предприятиям, внедряющим ресурсосберегающие решения);

- снижение массы сброса загрязняющих веществ в водные объекты;
- обеспечение приоритета модернизации комбинированных источников тепловой и электрической энергии, в первую очередь, парогазового цикла.

Целевые показатели:

- снижение выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, и как следствие, снижение углеродного следа коммунальных предприятий.

4.6. ОТРАСЛЕВАЯ НАУКА, КАДРОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОГО ТРУДА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ЖКХ

Российская строительная отрасль по производительности труда находится на одном из последних мест среди отраслей экономики страны, отставая от уровня Германии – в 1,8 раза, США – в 2,2 раза, Франции – в 2,6 раза. Увеличение объемов ввода жилья к 2030 году в полтора раза, повышение привлекательности строительной отрасли для современной молодежи невозможны без коренной перестройки технологических процессов строительства на базе применения новых технических средств, машин и механизмов, используемых высококвалифицированными специалистами.

Достижение стратегических целей Стратегии в строительной отрасли и ЖКХ зависит от разработки и внедрения отечественных технологий, использования международного опыта и применения научных методов к развитию системы инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, градостроительного планирования и проектирования.

Профессиональная трансформация строительной отрасли является необходимым условием развития конкурентоспособной строительной отрасли, основанной на компетенциях и ориентированной на обеспечение комфорта и безопасности жизнедеятельности граждан.

Потребность в работниках в строительной отрасли и ЖКХ составляет от 7 до 9,5 млн чел., 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 чел.

Основными проблемами рынка труда в строительной отрасли и ЖКХ являются слабое соответствие квалификации специалистов потребностям предприятий строительства и ЖКХ, дефицит квалифицированных специалистов, включая рабочие специальности, а также низкие производительность и уровень оплаты труда.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- взаимодействие науки и реального сектора при усилении роли советов по профессиональным квалификациям, функционирующих на базе национальных объединений саморегулируемых организаций;
- научное обеспечение технологического переоснащения строительства и ЖКХ, развитие строительной робототехники, цифровизации строительного процесса, внедрение строительных технологий нового поколения;
- установление единых требований и критериев к учебным программам, образовательным организациям в сфере строительства и ЖКХ, соответствующих потребностям участников рынка строительных услуг и ЖКХ, обеспечивающих целевое и практико-ориентированное обучение;
- совершенствование системы высшего и среднего профессионального образования путем обновления перечня федеральных государственных образовательных стандартов, а также требований профессиональных стандартов в связи с появлением новых профессий в строительной отрасли;
- увеличение контрольных цифр приема в учебных заведениях среднего профессионального и высшего образования;
- развитие института профессионально-общественной аккредитации основных профессиональных образовательных программ, основных программ профессионального обучения, дополнительных профессиональных программ;
- внедрение обязательной независимой оценки квалификации для всех квалификационных уровней архитекторов, рабочих, инженерно-технических

кадров как механизма подтверждения квалификации, обеспечения безопасности и качества строительства, снижения аварийности и травматизма;

- развитие в отрасли профориентационных мероприятий и конкурсов профессионального мастерства, способствующих вовлечению молодежи для работы в организациях и на предприятиях строительной отрасли и ЖКХ;
- обеспечение подготовки, переподготовки и распределения специалистов рабочих профессий для устранения дефицита на региональном рынке труда;
- учет в НИОКР в строительной отрасли и ЖКХ достижения национальных целей «Комфортная и безопасная среда для жизни», «Сохранение населения, здоровье и благополучие людей», «Достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство», «Цифровая трансформация» и национального проекта «Жилье и городская среда».

Целевые показатели профессиональной трансформации отрасли:

- повышение производительности труда в строительстве (по сравнению с 2020 годом): к 2024 году – не менее чем на 20%, к 2030 году – в 1,5 раза, к 2035 году – в 2 раза.

5. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРАТЕГИИ

Реализация Стратегии осуществляется за счет средств всех уровней бюджетной системы Российской Федерации, за счет финансовых инструментов «Инфраструктурного меню», а также средств внебюджетных источников, средств населения (плата по тарифу, за технологическое присоединение, покупка населением жилья), использование механизмов ГЧП.

Объем средств консолидированного бюджета, необходимых для реализации Стратегии, ежегодно определяется и корректируется в рамках бюджетного процесса. Использование механизмов ГЧП при реализации проектов в сфере ЖКХ имеет большие перспективы для развития отрасли.

Мероприятия по модернизации, реконструкции, строительству объектов коммунальной инфраструктуры, подготовка проектной документации, возмещение выпадающих доходов ресурсоснабжающих

организаций, осуществляются в основном за счет бюджетной системы Российской Федерации. Передача коммунальных объектов в концессию позволит обеспечить население качественными коммунальными услугами, а также привлечь частные инвестиции в коммунальную сферу.

С целью обеспечения опережающего инфраструктурного развития регионов создан набор финансовых инструментов «Инфраструктурное меню», позволяющих направить преимущественно возвратные бюджетные средства на реализацию экономически эффективных и социально-значимых проектов.

Основные инструменты в рамках «Инфраструктурное меню»:

- инфраструктурные бюджетные кредиты;
- инфраструктурные облигации;
- предоставление средств Фонда национального благосостояния;
- опережающее финансирование строительства;
- субсидирование процентной ставки по контрактам, реструктуризация бюджетных кредитов в 2020 и 2021 годах в целях инфраструктурной поддержки реализации новых инвестиционных проектов;
- инфраструктурные кредиты государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» на городскую инфраструктуру.

6. МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

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 Министерства науки и высшего образования Российской Федерации во взаимодействии с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, муниципальными органами, а также с профессиональным сообществом.

Достижению стратегических целей и задач Стратегии могут препятствовать следующие риски:

- 1) Макроэкономические риски, связанные с ухудшением экономических и иных внешних условий для строительной отрасли и ЖКХ, включают:
 - спад экономики или низкие темпы экономического роста, их сильную дифференциацию в зависимости от размера города, иного поселения, региона;
 - снижение доходов населения и платежеспособного спроса на покупку жилья, товаров отрасли и услуг, в том числе жилищных и коммунальных;
 - процентные риски из-за высоких банковских процентных ставок, низкой доступности кредитов для бизнеса и ипотечных кредитов для населения;
 - инфляционные риски с ростом затрат на энергоресурсы, строительные и иные ресурсы в структуре цены строительной продукции или услуги ЖКХ.
- 2) Риски нормативного и административного характера, не позволяющие преодолевать административные барьеры в строительстве и ЖКХ, включают:
 - неоправданное ужесточение нормативно-правовых требований;
 - неэффективное взаимодействие органов федеральной, региональной или муниципальной исполнительной власти с бизнесом, гражданским обществом.
- 3) Кадровые и управленческие риски, связанные с дефицитом квалифицированных кадров в строительстве и ЖКХ, включают:
 - отставание квалификации кадров от потребностей отрасли;
 - дефицит квалифицированных кадров в изысканиях, проектировании, строительстве, у застройщиков-заказчиков и управляющих компаний;
 - слабое влияние технологических изменений в строительстве и ЖКХ на состояние отраслевого рынка труда и миграционные процессы;
 - дефицит научных и преподавательских кадров и инвестиций в науку;
 - привлечение зарубежных неквалифицированных трудовых ресурсов.
- 4) Риски технологической перестройки включают:
 - слабое развитие ТИМ в инженерных изысканиях и проектировании;
 - недостаточное внедрение цифровизации, инноваций и технологических достижений в строительное производство и развитие коммунальных систем;

– слабое влияние цифровизации на государственное (муниципальное) регулирование системы оценки соответствия в строительстве и ЖКХ.

5) Риски недостатка ресурсного обеспечения:

– недофинансирование государственных (муниципальных) программ из федерального, региональных и муниципальных бюджетов, в том числе за счет субсидий бедным слоям населения для оплаты части стоимости жилья и ЖКХ.

7) Градостроительные риски по территориальному планированию для развития коммунальной, дорожной и социальной инфраструктуры включают:

– непредоставление или непродажа своевременно земельных участков для строительства жилья, объектов социальной сферы, ЖКХ и бизнеса;

– правовые ограничения по развитию эффективной системы расселения, введению на межмуниципальных территориях норм по градостроительному планированию и проектированию с учетом интересов населения.

7. СЦЕНАРИИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ

7.1 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.

За основу моделирования приняты среднесрочный² и долгосрочный³ макроэкономические прогнозы Минэкономразвития России, а также оценки

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.

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 секторе	267	309	355	402	427	453	471	566	649
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%.

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.

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.

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.

7.2 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.

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.

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.

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.


ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 г. с прогнозом на период до 2035 г.

Стратегия разработана с учетом следующих правовых документов:

- 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»;
- Стратегия экономической безопасности Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденная Указом Президента Российской Федерации от 13 мая 2017 г. № 208;
- Стратегия национальной безопасности РФ, утвержденная Указом Президента Российской Федерации от 02 июля 2021 г. № 400;
- Стратегия научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденная Указом Президента Российской Федерации от 1 декабря 2016 г. № 642;
- Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р;
- Стратегия социально-экономического развития Российской Федерации с низким уровнем парниковых газов до 2050 года, утверждена распоряжение Правительства Российской Федерации от 29 октября 2021 г. № 3052-р;
- 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;

- Транспортная стратегия Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2008 г. № 1734-р;
- Стратегия развития промышленности строительных материалов, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2016 г. № 868-р;
- Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации;
- Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике, одобренный 23 сентября 2020 г. на заседании Правительства Российской Федерации (протокол № 36, раздел VII);
- перечень инициатив социально-экономического развития Российской Федерации до 2030 года, утвержденный распоряжением Правительства РФ от 6 октября 2021 г. № 2816-р;
- 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;
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года;
- Бюджетный прогноз Российской Федерации на период до 2036 года, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 марта 2019 г. № 558-р;
- Прогноз научно-технологического развития Российской Федерации на период до 2030 года.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 г. с прогнозом на период до 2035 г.

Основные целевые показатели Стратегии

№	Наименование показателей	Ед. изм.	2020	2024	2030	2035	Метод
1	Производительность труда в строительстве	%	100	110	150	180	Данные Минстроя
2	Объем ввода жилья	млн кв. м	82,2	100,0	120,0	120,0	Данные Росстата
3	Объем ввода ИЖС	млн кв. м	39,8	50,0	60,0	70,0	
4	Уровень обеспеченности населения жильем (общая площадь)	кв. м/ чел.	26,9	28,0	32,0	35,0	
5	Инвестиции в здания и сооружения (в ценах соответств. периода) ⁴	трлн руб.	9,9	17,2	23,6	28,4	
6	Доля населения, удовлетворенная жил. и коммунальными услугами	%	≤50	50	60	85	
7	Объем расселения аварийного жилищного фонда	млн кв. м	2,0	2,4	2,8	3,1	
8	Коэффициент обновления основных фондов организаций ЖКХ	%	7,5	10	15	15	
9	Объем работ по виду деятельности «Строительство» /ЖКХ (в ценах соответств. периода)	трлн руб.	10,1/ 5,4	13,5/ 6,8	19,6/ 9,9	21,4/ 11,1	
10	Вклад строительства / ЖКХ в ВВП	%	6,0/ 3,1	7,0/ 3,5	7,8/ 3,9	8,0/ 4,0	
11	Удельный расход энергии на отопление жилых зданий, скорректированный на климат	т.у.т./тыс. кв. м в год	29,9	28,1	26,5	23,9	
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 организаций строительной отрасли, применяющих ТИМ	%	22 ⁵	40	80	90	Данные НОСТРОЙ и НОПРИЗ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 г. с прогнозом на период до 2035 г.

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

НИОКР – научно-исследовательская и опытно-конструкторская работа

НОПРИЗ – Ассоциация «Национальное объединение изыскателей и проектировщиков»

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. МЕСТО, РОЛЬ И ПРОБЛЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖКХ В РАЗВИТИИ ЭКОНОМИКИ СТРАНЫ	2
3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ.....	6
4. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ	9
4.1 НОВЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ.....	9
4.1.1 <i>Повышение комфорта и благополучия людей при эффективном жилищном строительстве</i>	<i>9</i>
4.1.2 <i>Развитие индивидуального жилищного строительства («Мой частный дом»)</i>	<i>12</i>
4.1.3 <i>Развитие жилищных инвестиций. Ипотечное кредитование, доленое строительство, наемное жильё</i>	<i>14</i>
4.2 УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА	17
4.2.1 <i>Общие вопросы развития градостроительного планирования и проектирования</i>	<i>17</i>
4.2.2 <i>Региональные аспекты градостроительного обеспечения комфортной и безопасной среды для жизни населения</i>	<i>19</i>
4.2.2 <i>Градостроительное обеспечение промышленного и транспортного строительства</i>	<i>24</i>
4.3 ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ.....	26
4.3.1 <i>Развитие требований по комфортности городской среды</i>	<i>26</i>
4.3.2 <i>Энергоэффективность, капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда, реновация аварийного жилищного фонда</i>	<i>28</i>
4.3.3 <i>Повышение благополучия людей и управление жилищным фондом</i>	<i>31</i>
4.3.4 <i>Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.....</i>	<i>33</i>
4.3.5 <i>Развитие похоронных услуг</i>	<i>34</i>
4.4 НОВЫЙ РИТМ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	35
4.4.1 <i>Совершенствование системы государственного регулирования и оценки соответствия строительной продукции и ЖКХ</i>	<i>35</i>
4.4.2 <i>Развитие системы технического регулирования в строительстве и ЖКХ.....</i>	<i>39</i>
4.4.3 <i>Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания</i>	<i>41</i>
4.4.4 <i>Реинжиниринг правил промышленного строительства</i>	<i>44</i>
4.4.5 <i>Система государственных и корпоративных закупок.....</i>	<i>45</i>
4.4.6 <i>Допуск предпринимателей на рынок строительных работ и услуг.....</i>	<i>46</i>
4.5 РАЗВИТИЕ УСПЕШНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА В КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ.....	47
4.5.1 <i>Развитие коммунальной инфраструктуры.....</i>	<i>47</i>
4.5.2 <i>Развитие современного учета коммунальных ресурсов</i>	<i>54</i>
4.5.3 <i>Экологическая эффективность предприятий коммунального хозяйства</i>	<i>55</i>
4.6. ОТРАСЛЕВАЯ НАУКА, КАДРОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОГО ТРУДА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ЖКХ	56
5. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРАТЕГИИ	58
6. МОНИТОРИНГ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ.....	59
7. СЦЕНАРИИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ.....	61
7.1 <i>Базовый сценарий.....</i>	<i>61</i>
7.2 <i>Альтернативный (консервативный) сценарий</i>	<i>63</i>
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	67