**Стратегия**

**развития строительной отрасли и жилищно-коммунального**

**хозяйства Российской Федерации до 2035 года**

(доклад А.Ш. Шамузафарова на совещании Минстроя России и Российского Союза строителей 21.12.2020)

**Слайд 1**

**Уважаемый Ирек Энварович!**

**Уважаемый Олег Николаевич!**

**Уважаемый Владимир Анатольевич!**

**Уважаемые коллеги!**

Последняя **версия Стратегии**, которую представлял Минстрой России, **была сформирована (до пандемии Ковида) еще 30 апреля 2020 года** и была **основана на Указе** **Президента** Российской Федерации от **7 мая 2018 года** **№ 204.**

**Ряд данных и прогнозов**, на которых основана Стратегия, по прошествии времени **потеряли актуальность**, тем более **с учетом усложнения экономической ситуации, связанной с Ковидом.**

Предлагаемая сегодня для рассмотрения **Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ** является **актуализированной версией Стратегии Минстроя России** и предлагается **в качестве инструмента,** который позволит **сформировать систему мер** и шагов **для реализации национальных целей,** определенных уже **новым Указом Президента России № 474 от 21 июля 2020 года.**

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

Анализ текущей ситуации показывает, что, **несмотря на** влияние **пандемии ковида** на экономику, **темпы выполнения объемов работ по виду деятельности «строительство»** **сохраняются** на высоком уровне (**за** **11 месяцев 2020 года** **выполнили работы** на **99,7% от уровня 2019 года**)**.** Это говорит о достаточной **устойчивости** строительной **отрасли к неблагоприятным** внешним **воздействиям.**

Остановлюсь на **четырех важнейших направлениях** Стратегии:

1. **стимулирование всех видов жилищного строительства** в интересах населения страны;
2. **эффективная эксплуатация** построенного **жилья** и создание механизмов постоянного **притока инвестиций** **в коммунальное хозяйство;**
3. **обеспечение жилищного строительства земельными участками**, путем развития градостроительного регулирования;
4. **снятие административных барьеров** для уменьшения на один год сроков реализации инвестиционных строительных проектов (**при обеспечении безопасности строящихся объектов**).

**1.** **Строительство жилья**, покупка которого на **97%** оплачивается населением, **является «локомотивом»** экономики страны и **обеспечивает наиболее высокий мультипликативный эффект** и **привлечение дополнительных средств населения** на:

– **рост** объемов **производства строительных материалов**, изделий и конструкций;

– **развитие сети внутрипоселковых дорог**;

– **рост продаж мебели, бытовой техники, текстиля, домашней утвари и других товаров для жизни в новом жилье;**

– а также **развитие в целом ЖКХ, включая автономные инженерные системы и оборудование.**

**Финансирование населением** только **покупки** построенного **жилья,** а также **оплаты населением услуг ЖКХ** ежегодно **приносят в экономику** страны **от 8,0 до 8,5 трлн рублей.**

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

**В Стратегии** предполагается **правильно расставить** некоторые **акценты** по этим направлениям **с учетом пожеланий населения,** которое и является конечным покупателем построенного жилья.

**Слайд 2**

По данным Росстата **за 11 месяцев 2020 года жилья введено 101,4%** **по отношению к тому же периоду 2019 года**, **а доля ИЖС составила 52,8%.** По итогам **2020 года прогнозируется**, что **ввод домов ИЖС приблизится к 50% от общих объемов** ввода жилья. **Примерно такое соотношение ввода** домов **МКД и ИЖС** **будет сохраняться и в последующие годы. Это и позволит обеспечить ввод к 2024 году 100 млн кв. метров жилья и к 2030 году 120 млн кв. метров жилья.**

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

**Считаем неправильным мнение**, что будто **«ипотечный бум»** приводит **к повышению стоимости жилищного строительства** и к опасности **создания «ипотечного пузыря».**

Наоборот, **повышение доступности ипотеки вовлекает огромные дополнительные средства населения** как в жилищное строительство, так и в ЖКХ, **что оздоровляет экономику страны.**

**Повышение стоимости** строительства жилья, во-многом, **связано с дороговизной банковских кредитов** для застройщиков.

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

Внимание в Стратегии уделяется **преодолению возможного спада строительства** многоэтажных многоквартирных домов **(МКД)** **из-за** трудностей **перехода** к **проектному финансированию.**

Для решения этих проблем нужна более активная работа совместно с Банком России по **снижению административной и кредитной нагрузки на застройщиков,** в том числе, **возможно**, путем **частичного субсидирования кредитных ставок** и упрощения процедур**.**

При строительстве МКД сохраняются **вопросы** развития **технологий и планировочных решений по спасению жителей с верхних этажей МКД**. В период пандемии Ковида обострилось восприятие вопросов **по совершенствованию систем воздухообмена** в МКД для **предотвращения инфильтрации воздуха из одних помещений и этажей в другие**. В этих вопросах **свои профессиональные предложения** **мог бы дать** **НОПРИЗ по развитию** планировочных и технологических **решений.**

Многие **проблемы** жилищного строительства в целом **связаны с падением доходов населения.** Здесь необходима **поддержка ИЖС,** при котором **стоимость** жилищного строительства **в полтора – два раза ниже,** чем при строительстве **МКД.**

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

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

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

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

**2.** В Стратегии взаимно **увязаны вопросы строительства и ЖКХ. Проблемами ЖКХ являются**:

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

**Слайд 3**

Внедрение **рыночных механизмов привлечения инвестиций** в коммунальную **инфраструктуру** осуществлялось в предшествующие годы, как с привлечением средств бюджета страны, так и под гарантии Правительства России **с использованием** в предшествующие годы **кредитов Всемирного банка и иных банков.**

**Жилищный кредит (400 миллионов долларов)** предусматривал обеспечение муниципальных земель инженерной инфраструктурой в городах **Санкт-Петербург, Новгород, Тверь, Нижний Новгород, Барнаул, Красноярск и Казань.**

Другой **кредит** был направлен на **городское теплоснабжение (85 миллионов долларов)**, в городах **Казань, Тамбов, Красноярск, Волгоград, Сызрань, Нерюнгри, Мытищи, Дубна.**

Третий **кредит на** **городское водоснабжение и канализацию (122,5 миллиона долларов)** был реализован в городах **Вологда, Волхов, Печора, Чебоксары, Гагарин, Псков, Тамбов, Астрахань, Ростов-на-Дону, Уфа, Березники, Кунгур, Чернушка, Новочеркасск, Таганрог и Брянск.**

**Возврат средств** по этим проектам обеспечивался либо **через земельные аукционы**, либо через стабильность системы **ежемесячных платежей потребителей коммунальных услуг.** Эти проекты были успешно реализованы и **заемные средства возвращены** банкам.

Реализация задач по **использованию апробированных механизмов** проектного финансирования позволит **оздоровить ситуацию в коммунальном хозяйстве** страны.

**3.** **Размещение** **объектов** **жилищного строительства** и инфраструктуры в стране **невозможно** **без** развития **территориального планирования и национальной системы расселения.**

**Слайд 4**

**Территория населенных пунктов страны равна 19,5 млн га**, **что** от общей территории России (**1712,5** млн га) **составляет менее 1,2 %,** а **территория застройки** равна всего **3,47 млн га**. То есть, в России, имеющей огромные земельные ресурсы, все ее **население использует под застройку менее 0,21% от территории** страны**.**

Нерациональное использование земельного фонда **привело к опустыниванию одних** территорий и **сверхконцентрации населения на других территориях** (в пределах **всего 1% территории**) страны.

**Для** проведения осмысленной градостроительной политики и **размещения** на территории страны дополнительного **жилищного фонда в объеме от 1,0 до 1,5 млрд кв. метров** общей площади жилья необходимо **расширить права Минстроя России** по влиянию **на градостроительную политику и обеспечения доступа населения к земле в целях жилищного строительства**.

Для реализации национальных целей по жилищному строительству потребуется **увеличение** площади **земель: населенных пунктов с 19,89 до 25 млн га;** **застройки населенных пунктов с 3,47 до 6,5 млн га.**

**Слайд 5**

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

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

Мы рассчитываем на **восстановление статуса ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России»** как базовой организации и **методического центра в градостроительной деятельности.**

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

**4.** **В.В. Путин** **поручил** **провести ревизию регулирования промышленного строительства.** Это поручение соответствует позиции Минстроя России по **совершенствованию** системы **государственного администрирования и технического регулирования.**

**Слайд 6**

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

В направлении технического регулирования Стратегией **предлагается решить задачи:**

* **утверждение структуры нормативного регулирования** отношений в сфере **безопасности строительной продукции,** при соблюдении непрерывности технического нормирования;
* **оптимизация требований к составу, разделам и содержанию проектной документации,** которые можно **ограничить** исключительно **положениями, определяющими безопасность ОКС;**
* развитие и наполнение созданного **федерального реестра нормативных документов** в строительстве и ЖКХ;
* переход **к управлению жизненным циклом объекта** в том числе путем ускорения внедрения инноваций;
* переход **от жесткого предписывающего метода нормирования по обеспечению безопасности ОКС на гибкий функционально-ориентированный метод** на основе риск-ориентированного подхода с установкой, в том числе, эксплуатационные требования к объекту;
* **передача** разрешительных, экспертных, надзорных **функций и ответственности** за выполнение задач по обеспечению безопасности ОКС **бизнес-сообществу и институтам гражданского общества (СРО)** по проектированию, строительству, негосударственной экспертизе, авторскому надзору и контролю собственников, заказчиков и СРО;
* **принятие технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий».**

**Слайд 7**

Предлагается доказательство **безопасности ОКС подтверждать** следующими **основными тремя способами:**

**Первый способ** – **соблюдение требований национальных стандартов и сводов правил**, а также **передача полномочий** по утверждению перечня сводов правил и национальных стандартов от Правительства Российской Федерации **Минстрою России.**

**Второй способ** – **разработка и соблюдение требований СТУ,** выпускаемых Минстроем России, **с переводом** повторяющихся **требований** **СТУ** **в нормы стандартов и сводов правил.**

**Третий способ** – **возложение** полной **ответственности** на собственников и застройщиков ОКС, а также специалистов строительной отрасли, когда **допустимость** инновационных риск-ориентированных **проектных решений, обоснованная стандартом организации**, что **подтверждается:** сторонними **четырьмя специалистами** по инженерным изысканиям и(или) проектированию из национального реестра специалистов; а также – **тремя привлеченными аттестованными экспертами.**

При обновлении системы технического регулирования **мы рассчитываем на поддержку всего профессионального сообщества.**

**За основу** представленного **проекта Стратегии** (при постоянном диалоге с профессиональным сообществом) **была принята, актуализирована и доработана Стратегия Минстроя России, то есть это** надо рассматривать как продукт нашего совместного труда.

Но в Стратегии Минстроя есть ссылки на **национальные цели, не имеющие прямого влияния на строительную отрасль и ЖКХ.**

**Например**, **к Национальной цели № 2** **«Повышение ожидаемой продолжительности жизни до 78 лет (к 2030 году - до 80 лет)»** **механически привязали** **цель Стратегии** **Минстроя** **«Повышение продолжительности жизни за счет повышения качества и безопасности строительства и повышения качества предоставления коммунальных услуг».**

**К Национальной цели № 4 «Снижение в два раза уровня бедности в Российской Федерации»** **условно привязали цель Стратегии Минстроя** **«Обеспечение финансовой доступности жилья и услуг ЖКХ для конечного потребителя с учетом установленных параметров качества».**

**При дальнейшей доработке Стратегии необходимо преодолеть противодействие развитию ИЖС, а малосвязанные со Строительной отраслью и ЖКХ части, конечно, надо исключить. А в Плане мероприятий по реализации Стратегии** **перечисленные и не перечисленные задачи мы предполагаем детализировать**.

**Спасибо за внимание!**