

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

1. Общие положения

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

Сроки реализации Стратегии – 2021-2035 годы.

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

Термины «строительная отрасль» и «отрасль строительства» использованы для обозначения части экономики, связанной с комплексной градостроительной деятельностью, включающей подготовку градостроительных решений, территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировку территории, выполнение изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования, в том числе с использованием системы цифровизации, организацию и выполнение строительно-монтажных работ с использованием строительных машин и механизмов, а также лицензирование и допуск предприятий и организаций, осуществляющих строительную деятельность, выполнение изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования, 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 подготовки и

опыта. Непосредственное влияние на строительную отрасль оказывает производство строительных материалов, изделий и комплектующих.

К сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) отнесены следующие виды и направления экономической деятельности: управление многоквартирными домами, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах; обслуживание городских территорий; осуществление регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг) – теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электро- и газоснабжения.

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

Основные целевые показатели Стратегии приведены в приложении 2.

2. Текущая ситуация и основные проблемы

Строительная отрасль играет значительную роль в российской экономике. Строительство обеспечивает воспроизводство основных фондов во всех отраслях экономики, имеет многочисленные межотраслевые связи и высокий мультипликативный эффект.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в 2019 году, в текущих ценах составил 9132,1 млрд рублей, при этом в реальном выражении объем работ по сравнению с 2010 годом вырос незначительно (+3,9%). Годовой оборот в жилищном строительстве, включая неучтенные расходы на финансирование: индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), на строительство многоквартирных домов с апартаментами и на отделочные работы, составил более 4,0 трлн рублей, из них учтенное по данным Росстата финансирование строительства многоквартирных жилых домов (далее – МКД) составляет чуть более 2,0 трлн рублей. При этом

бюджетное финансирование жилищного строительства (государственное и муниципальное) в 2019 году составило лишь 2,2%, а частные инвестиции – более 97%.

Сфера ЖКХ является одним из крупных секторов экономики Российской Федерации. По итогам 2019 года из всего совокупного объема жилищного фонда в размере около 3,85 млрд кв. м общей площади жилья в частной собственности находится 91,8% жилья. Годовой оборот сферы ЖКХ составил более 5,4 трлн рублей. Государственное и муниципальное финансирование оплаты услуг ЖКХ осуществляется в виде адресных субсидий и иной социальной поддержки для отдельных категорий населения и составило 13,9% от общего объема платежей. Населением оплачивалось около 86% стоимости предоставляемых услуг ЖКХ.

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

Согласно данным Росстата, в 2019 году количество действовавших строительных организаций в Российской Федерации составляло около 279,5 тыс. При этом 262 тыс., или 94%, предприятий относились к категории малых и микропредприятий. Численность занятых в строительстве за 2019 год составляла 6,35 млн человек, или 9% от общего количества занятых в экономике.

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

Государство, осуществляя реформы в строительной отрасли и ЖКХ, обеспечило:

– изменение структуры собственности и перевод: в частную собственность строительной отрасли – на 99,1%; жилищного фонда – на 91,8%;

- реализацию конституционных прав граждан в условиях начала перевода строительной отрасли и ЖКХ на самокупаемость, самофинансирование, самоуправление и саморегулирование;
- финансирование за счет бюджетных средств строительства объектов инфраструктуры;
- оплату для отдельных категорий граждан части услуг ЖКХ в виде адресных субсидий, иной социальной поддержки на оплату жилья и коммунальных услуг;
- полную или частичную оплату строительства или покупки жилья, в том числе: посредством субсидирования процентных ставок по ипотеке, включая в сельской местности, а также выдачи адресных субсидий на строительство или приобретение жилья в виде государственных жилищных сертификатов (далее – ГЖС).

Развитие инфраструктуры, финансируемой, во-многом, из бюджета Российской Федерации, является одним из ключевых факторов развития всех отраслей экономики, а также достижения целей и национальных проектов, и настоящей Стратегии. Кроме того, инфраструктурное строительство (главным образом дорожное) формирует существенный спрос на деятельность и всей строительной отрасли.

Строительство жилья, покупка которого на 97% обеспечивается населением, являлось в предшествующие годы локомотивом экономики страны и обеспечивало высокий мультипликативный эффект, рост объемов производства строительных материалов, изделий и конструкций, развитие сети внутрипоселковых дорог, рост продаж мебели, бытовой техники, текстиля, домашней утвари, а также развитие в целом ЖКХ, включая автономные инженерные системы и оборудование. Финансирование населением приобретения построенного жилья, а также услуг ЖКХ приносит в экономику страны ежегодно от 8,0 до 8,5 трлн рублей.

Позитивное влияние на жилищное строительство оказывает: финансирование государственных и муниципальных программ по расселению

аварийного жилья; стимулирование жилищного строительства в регионах; выделение бесплатно или продажа по доступным ценам земельных участков многодетным семьям и другим категориям населения для ИЖС; реализация программы «дальневосточный гектар»; реализация мероприятий по снижению процентной ставки по ипотеке, в том числе в сельской местности и т.п.

Имеются и дополнительные резервы по наращиванию темпов роста ввода жилья при учете пожеланий населения. До 66% населения страны желает приобретать дома ИЖС. Сегодня темпы ежегодного ввода домов ИЖС в пять-шесть раз превышают общие темпы роста жилищного строительства.

Вместе с тем, в последние годы строительная отрасль в целом столкнулась с ухудшением макроэкономической конъюнктуры. Это выразилось в снижении спроса на строительство в промышленном и коммерческом сегментах. Объем инвестиций в основной капитал в текущих ценах в 2019 году составил 19,318 трлн рублей, или 17,5% от ВВП, из них инвестиции в здания и сооружения составили 10,2 трлн рублей. В наименьшей степени, как это указано выше, негативные макроэкономические тенденции затронули жилищное строительство. Однако, сокращение реальных располагаемых доходов населения, а также неразвитость системы кредитования жилищного строительства при введении системы эскроу-счетов, рост стоимости квартир, создали проблемы по снижению спроса на городское жилье в МКД, а также риск снижения инвестиций в основной капитал и риск снижения эффективности бюджетных инвестиций, направляемых в инфраструктурные проекты.

Другие проблемы жилищного строительства последних лет: отвлечение существенных средств населения на сурогатные виды жилищного строительства в виде МКД с апартаментами без обеспечения требований по безопасности и комфорту проживания граждан, а также без предоставления гарантий по обеспечению иных жилищных прав граждан; предлагаемый на рынке городов жилищный фонд в МКД по среднему размеру квартир (51-52 кв.м. общей площади жилья) и среднему количеству комнат (1-2 комнатные

квартиры), а также по высокой средней стоимости квартир в МКД стали противодействовать задаче повышения рождаемости и росту численности населения страны.

Проблемы градостроительства и системы расселения страны: нерациональное использование земельного фонда, что привело к опустыниванию одних территорий и сверхконцентрации населения на других территориях (в пределах всего 1% территории) страны; не полное соблюдение в нормах Градостроительного кодекса Российской Федерации основополагающих норм Конституции Российской Федерации, что ограничивает влияние Российской Федерации и субъектов федерации: на развитие целостной системы расселения населения страны; на регулирование жилищной и земельной политики при градостроительной деятельности в муниципальных образованиях.

Сфера ЖКХ по субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям находится в различном состоянии. В целом ситуация в ЖКХ характеризуется: монополизмом различных сегментов услуг ЖКХ; сложностью перевода этой сферы на самоокупаемость, самофинансирование и самоуправление; неразвитостью институтов как ответственных собственников квартир в многоквартирных жилых домах, так и товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ).

Проблемы в ЖКХ также связаны: с задержкой реформ при оплате услуг ЖКХ и переводе всех нуждающихся в поддержке категорий населения на адресные субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг; с недостатками в деятельности управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций; а также с дефицитом профессиональных кадров. Ценовые ограничения развития ЖКХ, связанные с вышеуказанной невысокой платежеспособностью отдельных групп населения при оплате услуг ЖКХ, приводят к недостаточности инвестиций и к слабому развитию механизмов привлечения внебюджетных инвестиций для модернизации системы и объектов ЖКХ в целях обеспечения качества и надежности их функционирования.

В целом проблемами в строительстве и ЖКХ являются: незавершенность реформ в системах ценообразования, технического регулирования, подрядных торгов; задержка дальнейшего внедрения систем самокупаемости, самофинансирования, а также самоуправления, саморегулирования, иных институтов гражданского общества; сохранение и нередко наращивание административных барьеров, тормозящих развитие экономики страны. Негативное влияние на развитие строительной отрасли и ЖКХ оказывают и другие факторы, а также чрезвычайные ситуации и эпидемиологические угрозы.

3. Цели и задачи Стратегии

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

Главным принципом Стратегии является ориентированность на граждан и их семьи, повышение комфортности их жизнедеятельности в части, которая может быть обеспечена развитием строительной отрасли и ЖКХ, с учетом необходимости сбалансированного решения социально-экономических задач, рационального расселения населения и развития комфортной застройки на территории всей страны, сохранения благоприятной окружающей среды, добросовестной конкуренции и обеспечения равного доступа участников к информации и ресурсам.

При этом в период до 2030 года строительная отрасль и ЖКХ должны внести свой вклад и способствовать другим отраслям экономики в достижении национальных целей развития Российской Федерации, определенных Указом Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474.

Цель достигается решением следующих основных задач:

– сбалансированное повышение объемов всех видов жилищного строительства до 120 млн кв. м для обеспечения улучшения жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно, увеличение объема жилищного фонда в целом;

- градостроительное обеспечение жилищного строительства, а также создание комфортной городской среды в населенных пунктах путем увеличения земель застройки в землях населенных пунктов и земель населенных пунктов, эффективное использование территории страны для развития комфортной застройки в городских и сельских поселениях в интересах населения России;
- совершенствование системы управления строительной отраслью и ЖКХ, путем совершенствования основных видов регулирования, развития добросовестной конкуренции, цифровизации отношений и кадрового обеспечения;
- перераспределение полномочий между государством, бизнес-сообществом и гражданским обществом, в том числе на основе принципов регуляторной гильотины, для снижения сроков реализации инвестиционно-строительных проектов, как минимум, на один год;
- обеспечение устойчивого развития ЖКХ за счет: завершения реформирования этой сферы; развития конкуренции и достижения самоокупаемости и самофинансирования деятельности участников рынка услуг; развития методов и способов привлечения инвестиций и снижения износа основных фондов;
- обеспечение технологической и ценовой доступности услуг ЖКХ на всей территории страны путем адресной поддержки отдельных категорий граждан, формирования ответственных собственников в жилищном фонде, развития ТСЖ и иных форм самоуправления и гражданского общества в жилищной сфере, ведения сбалансированной и прозрачной тарифной политики.

4. Основные направления реализации Стратегии

4.1 Развитие качества городской среды и условий жизни граждан

4.1.1 Жилищное строительство

Совокупный жилищный фонд по данным на 2019 год составлял 3,85 млрд кв. м. Около трети жилищного фонда построено до 1970 года – это жилье,

которое в период реализации Стратегии потребует работ по капитальному ремонту, модернизации, реконструкции или реновации.

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя России, на начало 2019 года составила 26,3 кв. м, что на 16,4% превышает показатель 2010 года, однако отстает от уровня ряда стран: Польши (27 кв. м), Армении (31,9 кв. м), Франции (40 кв. м), Китая (40,8 кв. м), Германии (47 кв. м), США (70 кв. м).

В жилищном строительстве с 2010 по 2019 год годовые объемы ввода жилья выросли с 58 до 85,4 млн кв. м (в 2015 году), однако в последующие четыре года наблюдалась негативная динамика.

Основные объемы ввода жилья сконцентрированы в регионах с крупнейшими городскими агломерациями (доля 10 крупнейших регионов в 2019 году составила 47% общего ввода жилья). Это привело к неоправданному снижению объемов жилищного строительства в иных регионах страны, что ухудшает условия проживания населения.

Потенциальный спрос на жилье (накопленная ранее потребность населения в улучшении жилищных условий) составляет 1,0-1,5 млрд кв. м. По данным социологических опросов ВЦИОМ, 66% граждан предпочитают индивидуальный жилой дом¹, что должно учитываться при формировании государственной политики в сфере жилищного строительства, особенно в отношении средних, малых городов России, поселков городского типа и сельских поселений.

Для предотвращения нарушения прав участников долевого строительства, с 1 июля 2019 года привлечение средств граждан в строительство МКД допускается только с использованием проектного финансирования жилищного строительства и счетов эскроу, за исключением проектов высокой степени готовности. Однако введение проектного финансирования привело к: монополизации рынка жилищного строительства крупными застройщиками; вытеснению с рынка малых и средних

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

застройщиков; прогнозу падения объемов строительства МКД и роста стоимости такого жилья.

Проблемой является снижение во вновь строящихся МКД средних размеров квартир с 81 кв. м в 2000 году до 51,6 кв. м в 2019 году. Вместе с тем, при существующей средней обеспеченности 26,3 кв. м на человека и среднем размере семьи 3-3,5 человека средний размер квартир в МКД необходимо поддерживать на уровне не менее 79-92 кв. м. Иначе не решается задача поддержки демографического развития населения, установленная в решениях Президента Российской Федерации.

Для преодоления дисбаланса между квартирографией вновь вводимого жилья и необходимостью поддержки рождаемости и увеличения размера семей, а также с учетом пожеланий населения по приобретению индивидуального жилого дома, целесообразно поддержать ИЖС, при котором средний размер дома в 2019 году составляет 139 кв. м, а стоимость 1 кв. м жилья ниже стоимости, чем в МКД примерно в 2,0-2,5 раза.

Основные проблемы жилищного строительства:

- дефицит земельных участков для жилищного строительства, обеспеченных градостроительной документацией и инженерной инфраструктурой;
- необходимость преодоления административных барьеров, стимулирующих развитие сурогатных видов жилищного строительства в виде домов с апартаментами без обеспечения полного набора требований по безопасности и комфорту проживания граждан;
- неразвитость цивилизованного рынка наемного жилья, что затрудняет привлечение средств крупного бизнеса в массовое жилищное строительство;
- неразвитость индустриальной базы малоэтажного домостроения;
- сложность получения кредита застройщиком под осуществление застройки из домов ИЖС, а также ипотечного кредита населением под ИЖС.

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

- 1) Разработка комплекса мероприятий, направленных на стимулирование сбалансированного развития жилищного строительства по всем типам жилых единиц: небольших квартир в многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных домах в городской застройке; больших квартир в малоэтажных домах, включая блокированные; больших квартир при ИЖС одно-, двух- квартирных частных домов с участками для постоянного или сезонного проживания, в том числе на территориях городских агломераций.
- 2) Учет ограничений при развитии многоэтажного жилищного строительства, в том числе домов с апартаментами, исходя из технических и технологических возможностей для спасения людей с верхних этажей зданий при чрезвычайных ситуациях, а также организации системы проветривания и воздухообмена в помещениях, недопущения инфильтрации воздуха из одних помещений и этажей на другие для предотвращения распространения инфекций.
- 3) Дальнейшее совершенствование системы проектного финансирования жилищного строительства на основе эскроу счетов и ее распространение для строительства всех типов жилья на территории Российской Федерации.
- 4) Обеспечение доступности покупки жилья с помощью собственных и заемных средств для более 50% российских семей. Механизмом обеспечения достаточного объема платежеспособного спроса является использование доступной ипотеки, в том числе путем повышения ликвидности и инвестиционной привлекательности рынка ипотечных ценных бумаг.
- 5) Стандартизация ИЖС для крупных и средних застройщиков целью снижения его стоимости и формирования условий для ипотечного кредитования ИЖС, при сохранении мер поддержки строительства домов ИЖС населением.

Меры поддержки развития ИЖС также включают; выделение или продажу по доступным ценам земельных участков; упрощение процедур подключения к инженерным сетям; регистрацию построенных индивидуальных домов; развитие системы страхования жилых домов от ущерба и другие.

Целевые показатели развития жилищного строительства:

- ежегодный ввод жилья, начиная с 2024 года – не менее 100 млн кв. м, начиная с 2030 года – не менее 120 млн кв. м;
- ежегодный ввод домов ИЖС, начиная с 2024 года – не менее 50 млн кв. м, начиная с 2030 года – не менее 60-65 млн кв. м;
- объем жилищного фонда к 2035 году – 5,2-5,5 млрд кв. м;
- уровень обеспеченности населения жильем к 2035 году – 32-35 кв. м.

4.1.2 Градостроительное обеспечение комплексного развития жилой застройки

Существующая система градостроительства не отвечает современным вызовам. 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. Кроме того, в 10 крупнейших регионах страны сформировались центры притяжения населения и сконцентрирован основной спрос населения на жилье. Это привело к деградации застройки иных регионов страны, и влияет на отток населения из примерно 1100 малых и средних городов России, а также из иных поселений, в том числе из 133680 населенных сельских поселений и почти 20000 сельских поселений, которые население уже покинуло.

В системе правового регулирования градостроительства существуют противоречия между нормами, с одной стороны, 72 статьи Конституции Российской Федерации в отношении вопросов совместного ведения Российской Федерации и субъектов федерации по реализации жилищной и земельной политики, с другой стороны, Градостроительного кодекса Российской Федерации, который относит вопросы градостроительного регулирования застройки, включающей реализацию жилищной и земельной политики, к исключительным полномочиям муниципальных образований.

При этом по действующему градостроительному законодательству ни Российская Федерация, ни субъекты федерации, если они не финансируют строительство конкретного объекта, не вправе вмешиваться в градостроительную деятельность муниципального образования по вопросам развития жилищной и земельной политики.

Эти нормы градостроительного законодательства разрушают возможность целостного развития системы расселения Российской Федерации, выработки взаимоувязанных подходов в осуществлении осмысленной градостроительной деятельности между соседними поселениями, муниципальными образованиями, а также соседними субъектами федерации.

Существующие подходы градостроительного планирования и проектирования не в полной мере учитывают потребности градостроительного обеспечения различных секторов рынка жилищного строительства:

- на сложившихся городских территориях, подлежащих реконструкции, – в части нормативно-правового регулирования реконструкции и развития объектов и застройки;
- на новых городских территориях под комплексную застройку многоэтажными и среднеэтажными многоквартирными домами – по учету полного состава сопутствующих функциональных зон;
- на существующих территориях городских и сельских поселений под комплексную застройку многоэтажными, среднеэтажными и малоэтажными многоквартирными домами и индивидуальными жилыми домами – по учету полного состава сопутствующих функциональных зон;
- на территориях агломераций, состоящих из городских и сельских поселений – по комплексной застройке индивидуальными жилыми домами.

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

- введение в Градостроительный кодекс Российской Федерации понятия «градостроительные зоны развития Российской Федерации», которое может быть установлено в схеме территориального планирования Российской

Федерации в области расселения, схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации также в области расселения и схемах размещения объектов магистральной транспортной, энергетической и инженерной и иной инфраструктуры, а также территорий и ареалов размещения объектов и элементов инфраструктуры высокотехнологичного бизнеса;

– внедрение в практику нормативов и документов градостроительного планирования раздела реконструкции и развития для укрупненных групп административно-территориальных и муниципальных единиц, охватывающих смежные территории, отвечающих критериям формирования агломераций, понятия «градостроительные зоны развития», предусмотрев для этих зон подготовку градостроительных решений по развитию комплексной малоэтажной жилой застройки, включая развитие объектов социальной сферы, инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, а также размещение объектов высокотехнологичного бизнеса; при этом предполагается в последующем сокращение требований по разработке, а также перечня излишней градостроительной документации для первичных муниципальных образований;

– развитие многоэтажного и среднеэтажного индустриального жилищного строительства при застройке столичных центров субъектов Российской Федерации, крупных и крупнейших городов с учетом демографических факторов; малоэтажное жилищное строительство в этих городах в зависимости от градостроительных решений в районах исторической застройки, а также на периферийных территориях городов;

– снижение гипертрофии Московской зоны расселения путем ограничения неконтролируемого роста плотностей застройки и населения за счет подготовки взаимоувязанных региональных нормативов и документов градостроительного планирования и проектирования Москвы, Московской области и других регионов Центрального федерального округа с использованием градостроительных возможностей развития высокоскоростных магистралей и

современной автодорожной сети, а также вывода из этой зоны ряда производств и видов занятости;

– развитие упорядоченной агломерационной комплексной малоэтажной застройки в Тверской, Владимирской, Костромской, Калужской и Ивановской областях (в увязке с привлечением современных мест приложения труда) на основе опыта Белгородской области, используя градостроительные возможности, связанные с развитием современной автодорожной сети в Центральном федеральном округе, а также формирование именных агломерационных «брендов» вокруг городов Тула, Воронеж, Белгород, Липецк, Иваново, Курск – центров производственных отраслей;

– формирование градостроительно осмысленной агломерационной комплексной, в том числе, малоэтажной жилой застройки вокруг городов Привожского федерального округа: Нижний Новгород, Казань, Саратов, Самара, Пермь, Уфа и других, основываясь на инициативах и опыте Казани по созданию города науки Иннополиса, с завершением образования меридионального кластера агломераций, сопряженных с бассейном реки Волга;

– раскрытие высокого потенциала развития субъектов Российской Федерации Южного федерального округа с учетом опыта реализации национального проекта «Жилье и городская среда» для Республики Крым, основываясь на наиболее благоприятных в стране природно-климатических условиях, путем создания упорядоченной агломерационной малоэтажной застройки в увязке с новыми высокотехнологичными отраслями агропроизводственного комплекса и курортно-бальнеологической сферы;

– развитие на территориях Дальневосточного федерального округа и Сибирского федерального округа условий по преодолению падения численности населения за счет повышения уровня его жилищной обеспеченности путем формирования межмуниципальных систем расселения, опираясь на развитый социальный комплекс и места приложения труда столичных и иных крупных городов, развитие массового индивидуально-усадебного жилищного строительства, а также развитую дорожную сеть для

формирования упорядоченной сети агломераций с комплексной малоэтажной застройкой, с использованием программы «дальневосточного гектара»; распространение программы выделения земель в размере гектара и для семей, желающих развивать индивидуальное жилищное строительство, в субъектах Российской Федерации Сибирского федерального округа;

– развитие обособленных малых городов и поселений, включая сельские поселения и хутора, в качестве важного направления градостроительства России с созданием комфортных условий для населения путем развития современной малоэтажной застройки домов ИЖС, индивидуально-усадебного жилищного строительства, с использованием в качестве градообразующих основ развитие трансконтинентальных транспортных коридоров и их транспортно-логистических узлов.

Целевые показатели в сфере градостроительной подготовки территории:

- увеличение земель застройки в населенных пунктах с 3,47 до 6,5 млн га;
- увеличение площади земель населенных пунктов с 19,89 до 25 млн га.

Способы и механизмы решения достижения целевых показателей:

- разработка технических заданий с контрольными показателями к документам территориального планирования субъектов Российской Федерации, генеральным планам и схемам территориального планирования муниципалитетов, городских округов и населенных пунктов для увеличения территорий застройки и жилых функциональных зон в 2,0 - 2,5 раза;
- повышение эффективности использования земельных ресурсов, вовлечение в жилищное строительство неэффективно используемых земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, своевременное (за 2-3 года) обеспечение адекватного предложения земельных участков, подготовленных для жилищного строительства.

4.1.3 Комфортная городская среда и развитие жилищно-коммунальной сферы

Основными проблемами городской среды являются: дисбаланс размещения жилой и деловой среды, высокая маятниковая миграция, низкая плотность улично-дорожной сети, недостаточное развитие общественного транспорта. Новая застройка осуществляется без учета возможностей инженерной инфраструктуры, существует дефицит социальной инфраструктуры и благоустроенных общественных пространств.

Для оценки качества городской среды разработана методика расчета индекса качества городской среды. По результатам проведенной в 2018 году тестовой оценки 1112 городов (в части, относящейся к физическим и пространственным характеристикам городской среды) на основе данных 2016–2017 годов, 80% городов набрали менее 50% максимального количества баллов (неблагоприятная среда).

Основные направления повышения качества городской среды – это совершенствование градостроительных решений, внедрение цифровизации городских услуг и совершенствование сферы ЖКХ.

Концепция развития «умного города» позволит решить задачи в части оптимизации и цифровизации городского хозяйства, включая управление жилищно-коммунальным хозяйством, городским транспортом, цифровым доступом к муниципальным услугам.

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

В сфере ЖКХ накопились проблемы, оказывающие влияние на комфортность городской среды и требующие решения:

– высокий износ основных фондов жилищного и коммунального назначения, отсутствие системы учета и мониторинга реального технического состояния и износа, недостаточная эффективность управления;

- недостаточность инвестиционных ресурсов и развития механизмов привлечения инвестиций; ограниченные финансовые возможности бюджетов различных уровней, а также тарифно-ценовые ограничения;
- ограниченность действующих технических норм и правил в сфере ЖКХ, их несоответствие требованиям экологичности, энергоэффективности, управления полным жизненным циклом объектов жилищного и коммунального хозяйства, а также отсутствие механизмов стимулирования ресурсосбережения.

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

- завершение перевода ЖКХ на полную самоокупаемость, повышение уровня конкуренции на рынке коммунальных услуг, совершенствование тарифной политики, включая долгосрочное ценообразование с использованием моделей технологических эталонов и нормированных по затратам типовых технологических карт с учетом инвестиционной составляющей;
- разработка и реализация региональных программ по повышению индексов качества городской среды во всех городских населенных пунктах;
- цифровизация системы управления городским хозяйством, включая электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, системы обращения с отходами, транспортные системы города;
- соблюдение при планировании развития коммунальных систем алгоритма с использованием установленной системы плановых документов: градостроительная документация, программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры, схема теплоснабжения или водоснабжения/водоотведения, инвестиционные программы организаций или концессионное соглашение;
- внедрение механизмов проектного финансирования для развития городского хозяйства с привлечением муниципалитетами долгосрочных кредитов (облигационных займов) с возвратом средств через земельные аукционы.

Целевой показатель повышения качества городской среды:

– увеличение доли городов с благоприятным уровнем индекса качества городской среды не менее чем 60%.

4.1.4 Управление жилищным фондом

Из всего совокупного объема жилищного фонда в 2019 году имелось 917 760 многоквартирных домов (далее – МКД) общей площадью 2,2 млрд кв. м. Эти МКД на 91,7 % управляются управляющими организациями, остальные МКД управляются самостоятельно собственниками квартир путем исполнения этих функций товариществами собственников жилья (далее – ТСЖ).

На 2019 год было выдано свыше 18 тысяч лицензий управляющим организациям. Проблемой является недовольство граждан качеством услуг, предоставляемых управляющими компаниями по содержанию общего имущества МКД. Другими проблемами являются: отсутствие у имущественного комплекса МКД оформленного статуса объекта собственности, отсутствие полноценных возможностей и мотивации у собственников помещений эффективно контролировать работу управляющей организации; или при создании ТСЖ самостоятельно осуществлять управление МКД; а также низкая конкуренция на рынке управления жильем.

Для стабильного развития сферы управления МКД и роста качества услуг ЖКХ, необходимо учесть следующие положения:

- МКД оформляется как единый объект недвижимости, включающий в себя квартиры и иные помещения, общее имущество, земельный участок;
- приоритетным способом управления рекомендуется то, когда каждый владелец помещения в МКД становится членом ТСЖ с момента приобретения квартиры или иного имущества, то есть обязательства члена ТСЖ возникают вместе с правом собственности на помещение в МКД;
- управление каждым МКД, собственники квартир и иных помещений в котором приняли соответствующее решение, осуществляют профессиональные управляющие организации, основной функцией которых является привлечение

квалифицированных исполнителей для выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества МКД;

– собственники квартир и иных помещений в МКД на основании соответствующего решения могут управлять домом самостоятельно, но при этом они назначают управляющего МКД, который подтверждает свою профессиональную квалификацию, несет полную ответственность за качество управления МКД;

– содержание и обслуживание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться согласно единым стандартам в зависимости от набора услуг, обеспечивающих безопасное и комфортное проживание в МКД.

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

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

– развитие институтов и моделей управления жильем, включая постепенный отказ от лицензирования, развитие рыночных механизмов;

– создание системы хранения сведений в цифровой форме в сфере эксплуатации и ведения технического учета зданий и сооружений в рамках концепции «умного города», в том числе с использованием интернета для автоматического контроля параметров зданий и инженерных систем;

– совершенствование моделей ценообразования в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг с учетом обеспечения единых стандартов безопасности, с повышением контроля и ответственности за их качество;

– формирование правовой среды, включающей мотивацию активности и ответственности собственников помещений.

Целевой показатель развития управления жилищным фондом:

– повышение доли населения, удовлетворенного жилищными условиями и услугами с 45- 50% до 75-85%.

4.1.5 Энергоэффективность, реновация, реконструкция и капитальный ремонт жилищного фонда

В Российской Федерации порядка 25% жилищного фонда МКД составляют дома массовых серий 1950–1970-х годов, которые имеют потенциал повышения энергоэффективности на 20–40%. Удельное потребление тепла в таких домах варьируется в пределах 0,2–0,3 Гкал/кв. м в год (для сравнения: аналогичный показатель в Швеции и Финляндии – 0,1 Гкал/кв. м в год).

Из 3,85 млрд кв. м жилищного фонда примерно 1 млрд кв. м, – это жилье, построенное в период с 1955 до 1970 года. Износ такого жилищного фонда составляет от 31% до 65%. Старение 5-этажных жилых домов в ближайшее десятилетие помимо программ капитального ремонта, на которые предусмотрены установленные законодательством схемы финансирования затрат, потребует разработки общероссийских и региональных мероприятий по реконструкции, модернизации или реновации этого жилищного фонда, конкретизированных на основе экспериментальных подходов.

Важнейшим направлением, связанным с повышением комфорта и безопасности среды жизни и деятельности граждан, является сокращение аварийного и ветхого жилищного фонда страны.

В региональные программы капитального ремонта включено 736,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2,5 млрд кв. м, в которых проживают 93 млн человек. За 2014–2018 гг. работы по капитальному ремонту проведены в более, чем 139 тыс. МКД, общей площадью более 490 млн кв. м, что позволило улучшить условия проживания более 18 млн человек. В 87% МКД формируют фонды капитального ремонта посредством взносов в региональные фонды капитального ремонта и в 13% МКД – формируют самостоятельные фонды капитального ремонта через ТСЖ на специальных счетах в банках.

Планирование капитального ремонта требует наличия точных и актуальных данных о состоянии МКД. Однако технический учет МКД

проводится не в полном объеме, что затрудняет планирование проведения капитального ремонта по необходимости в межремонтные сроки, в том числе для МКД с высоким уровнем износа конструктивных элементов.

Существует проблема незначительного привлечения внебюджетных инвестиций для расселения аварийного жилья из-за низкой заинтересованности инвесторов, высоких рисков и несовершенства нормативно-правовой базы.

Для проведения работ по повышению энергоэффективности в МКД отсутствует мотивированный заказчик. У собственников для этого нет достаточных возможностей в связи с тем, что платежи на общедомовые нужды за жилищные и коммунальные ресурсы ограничены тарифами и нормативами, а энергосервисные контракты и кредитные инструменты не развиты.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- повышение качества реализации и эффективного расходования средств в рамках программ капитального ремонта;
- переход от капитального ремонта по нормативным срокам к ремонту по фактическому состоянию конструктивных элементов, создание механизма гибкой корректировки программ капитального ремонта;
- установление единых критериев признания многоквартирных домов аварийными и порядка оценки их состояния;
- комплексное развитие застроенных территорий с высоким уровнем износа жилищного фонда на основании оценки технических характеристик домов и возможностей по привлечению частных инвесторов;
- разработка и реализация региональных программ реконструкции, модернизации или реновации жилых зданий, имеющих 50-70 летний срок эксплуатации, с решением вопросов повышения их энергоэффективности;
- расширение набора инструментов расселения аварийного жилищного фонда, включая развитие института наемного жилья, использование концессий, льготной ипотеки, выплаты компенсаций собственникам по установленной стоимости, финансовая поддержка развития застроенных территорий;

- создание системы государственного стимулирования (включая различные формы поддержки) собственников и частных инвесторов для расселения аварийного жилья и повышения энергетической эффективности жилых зданий;
- разработка и внедрение «энергоэффективных стандартов» для основных проектных решений и мероприятий по капитальному ремонту, реконструкции и модернизации зданий.

Целевые показатели:

- стабилизация процента износа жилищного фонда за счет 95% финансовой обеспеченности и эффективности программ капитального ремонта;
- достижение баланса между ежегодными объемами признания и расселения аварийного жилищного фонда на уровне 3,1 млн кв. м.

4.2 Развитие основных сегментов строительства

4.2.1 Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания

Тенденция к цифровизации строительной отрасли, переход к информационному моделированию на всех стадиях жизненного цикла объекта капитального строительства требуют повышения качества выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, включая внедрение системы управления жизненным циклом объектов на основе технологий информационного моделирования.

Развитие института типизации проектирования предполагает реализацию основных ее принципов, а также создание нормативно-правовых и методологических основ для формирования реестра типовых проектов и библиотеки типовых проектных решений, нормалей, элементов и конструкций.

Принципы типизации:

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

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

– для строительства общественных зданий и сооружений, финансируемого за счет средств бюджетов: использование проектов из федерального реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования; соблюдение утвержденных укрупненных сметных нормативов;

– для жилищного строительства и строительства общественных зданий и сооружений, финансируемых за счет частных инвестиций: проект выбирается заказчиком в соответствии с потребностями конечных потребителей;

– для строительства объектов инженерной инфраструктуры, финансируемого за счет любых источников: использование по возможности проектной документации из федерального реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования, а также применение типовых проектных нормалей и/или типовых проектных решений;

– для автономных систем инженерного обеспечения, используемых при возведении малоэтажных жилых домов: сертификация и стандартизация в порядке учета процедур оценки соответствия.

Проблемы в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования:

– наличие неурегулированных системных вопросов, связанных с отсутствием стадийности проектирования, жесткими требованиями к наличию разделов проектной документации для всех типов объектов и др.;

– падение качества подготовки кадров, в том числе полное отсутствие требований к квалификации застройщиков и заказчиков;

– несовершенство ценовой политики в отношении опытно-конструкторских и проектно-изыскательских работ, в том числе при росте издержек на оснащение рабочих мест, закупках программного обеспечения и наращивания компетенций специалистов в случае применения технологии информационного моделирования (далее – ТИМ);

- несовершенство нормативно-правовой и нормативно-технической базы проектирования, методологии и технологии проектирования в том числе отсутствие контрактов жизненного цикла ОКС;

- недостаточная открытость и доступность результатов гидрометеорологических изысканий и картографо-геодезической информации.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- формирование организационно-административной и программно-технической инфраструктуры, а также актуализация нормативно-правовой и нормативно-технической базы для развития типизации и внедрения ТИМ;

- переход на многостадийное проектирование и инженерные изыскания с различным уровнем детализации проекта в зависимости от вида объекта капитального строительства, стадии его жизненного цикла и степени детализации;

- установление возможности заключения контрактов жизненного цикла и контрактов на выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта капитального строительства;

- правовое разделение понятий «архитектурно-строительное» и «инженерно-технологическое» (промышленное) проектирование;

- обеспечение условий для повышения роли главного архитектора проекта и главного инженера проекта на всех этапах градостроительной деятельности за счет обеспечения участия архитекторов-градостроителей и инженеров на этапах территориального планирования, подготовки документации по планировке территории, авторского надзора и строительного контроля;

- повышение профессионального уровня изыскателей и лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование на основе профессиональных стандартов и репутации; внедрение «лестницы компетенций» и регулярного подтверждения квалификации;

- создание библиотеки типовых проектных решений, нормалей, элементов и конструкций, в том числе в формате информационных моделей, для

многократного использования при проектировании объектов капитального строительства различного функционального назначения;

– установление возможности учета затрат на применение информационного моделирования при определении сметной стоимости объектов капитального строительства на всех стадиях разработки проектной документации.

Целевые показатели:

– доля проектных организаций, применяющих на практике ТИМ, должна составить не менее 50%;

– повышение доли использования типовых проектных нормалей, элементов, решений и конструкций в разработанной проектной документации до 50%.

4.2.3 Инфраструктурное и промышленное строительство

На инвестиции в инфраструктурное строительство в 2019 году пришлось более 14% всех инвестиций в здания и сооружения. Значительный объем инфраструктурного строительства предусмотрен по ряду госпрограмм.

По данным Росстата, общий объем инвестиций в вид деятельности «Транспортировка и хранение» составил в 2019 году 3263 млрд рублей, за исключением вложений в трубопроводный транспорт, складское хозяйство и связь – 1357,2 млрд рублей.

Из совокупного объема вложений в транспортную инфраструктуру (за счет всех источников финансирования) по данным 2017 года большая часть средств вкладывалась в строительство и реконструкцию автомобильных дорог (31–44%), воздушный транспорт (16–24%) и строительство железнодорожной сети (18–29%). Вложения в морской транспорт составили 4–8%, речной транспорт – около 1% от общего объема средств.

Объемы промышленного строительства оцениваются через инвестиции в нежилые здания и сооружения. По итогам 2018 года объем промышленного строительства составил 4,3 трлн рублей. Наибольший спрос на промышленное

строительство был предъявлен нефтегазовым сектором (39,2%), обрабатывающими производствами (22,6%), со стороны владельцев коммерческой недвижимости (17,3%) и энергетикой (13,2%).

Развитие для промышленного строительства компетенций, которые сосредоточены в крупных инжиниринговых компаниях, оказывающих полный комплекс услуг по проектированию, строительству, закупкам оборудования, управлению всеми стадиями реализации проекта, включая последующее обслуживание и управление. В России реализации контрактов полного цикла препятствуют низкий уровень доверия между заказчиками и подрядчиками, недостаточный уровень их компетенций, ограниченные финансовые возможности строительных организаций, отсутствие практики применения международных типовых контрактов (например, ФИДИК), контрактов с полной ответственностью инжиниринговых компаний, сложных долгосрочных концессионных контрактов в отношении объектов инфраструктуры.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- согласованность градостроительных программ, внедрения Градостроительных зон развития и проектирования транспортной и инженерной инфраструктуры в целях сохранения сбалансированного пространственного развития территорий;
- совершенствование системы договорных отношений в строительстве, позволяющих использовать типовые международные контракты проектного управления, обеспечивать полную ответственность инжиниринговых компаний при строительстве сложных промышленных объектов, в том числе транспортных; увеличение доли контрактов, предусматривающих выполнение работ на принципах контракта жизненного цикла (с объединением в один контракт различных видов работ);
- стимулирование развития современных строительных предприятий – интеграторов полного цикла, способных реализовывать масштабные индустриальные проекты под ключ; предоставление возможности многостадийного проектирования для сложных промышленных объектов;

- содействие развитию промышленных предприятий по производству домокомплектов по технологиям сборного домостроения из различных видов строительных материалов, в том числе деревянного домостроения, технологий с несъемной опалубкой для всех типов жилищного строительства, включая дома малоэтажные и ИЖС, а также объекты социальной и коммунальной инфраструктуры, в том числе на территориях, которые подвержены природным катаклизмам;
- расширение географии строительства объектов сельского хозяйства, в том числе путем реализации проектов на Дальнем Востоке, а также за счет обновления и увеличения мощностей по современному хранению и перевалке зерновых культур в портах, и в регионах Юга и Сибири.

Целевые показатели:

- увеличение объема инфраструктурного строительства до 2,0 трлн рублей в год.
- доля контрактов с полной ответственностью, заключенных при возведении или реконструкции промышленных объектов, не менее 70%.

4.2.3 Экспорт строительных услуг, развитие межгосударственной кооперации с государствами ЕАЭС

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

Основные барьеры и проблемы, рынка строительных услуг в ЕАЭС и развития экспорта строительных услуг из России:

- различия в сроках и уровнях либерализации рынков услуг в инженерных областях, в строительстве, градостроительном проектировании и архитектуре для государств – членов ЕАЭС;
- отсутствие взаимосогласованной системы нормативных документов в строительстве, гармонизированной с международными стандартами и документами государств ЕАЭС;
- издержки для российских компаний при экспансии на новые рынки, связанные с национальными документами по стандартизации;
- недостаточный уровень гарантийной поддержки российских компаний, низкий уровень развития программ страхования проектов строительства за рубежом.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- создание механизмов поддержки экспорта в тех секторах, где Россия имеет глобальную конкурентоспособность (атомная энергетика, трубопроводный транспорт, дорожное строительство и мостостроение);
- принятие технического регламента ЕАЭС о безопасности строительных материалов и изделий;
- расширение страновой диверсификации экспорта;
- гармонизация норм и правил российской строительной отрасли с международными стандартами.

Целевой показатель:

- увеличение объемов экспорта в стоимостном выражении до 13 млрд долларов США.

4.3. Развитие систем регулирования в строительстве

4.3.1 Реформа системы государственного регулирования и оценки соответствия строительной продукции

Государственное регулирование в строительной отрасли и система оценки соответствия строительной продукции являются неэффективными в связи с тем, что были унаследованы со времен, когда государство являлось и

основным инвестором всей строительной отрасли, и монопольным собственником всех создаваемых ОКС. В настоящее время эта сохранившаяся без изменений система регулирования стала прямо противоречить и структуре собственности, и структуре инвестиций, являясь основным тормозом в развитии строительной отрасли и в целом российской экономики.

Государственное регулирование в строительной отрасли осуществляется, в основном, в виде системы оценки соответствия строительной продукции различными действующими без взаимного согласования своих действий государственными или муниципальными органами и структурами:

- выдающими исходно-разрешительную документацию;
- выдающими специальные технические условия (далее – СТУ) для неисполнения требований сводов правил и национальных стандартов;
- осуществляющими государственную строительную экспертизу;
- выдающими разрешение на строительство;
- осуществляющими государственный строительный надзор;
- выдающими разрешение на ввод ОКС в эксплуатацию.

Кроме того, вся эта деятельность сопровождается низкой квалификацией сотрудников государственных и муниципальных экспертных и надзорно-разрешительных органов и организаций с их разрозненными процедурами оценки соответствия ОКС, которая противодействует решению задачи по обеспечению безопасности строительной продукции.

В то же время, реальное обеспечение безопасности строительной продукции по законодательству возложено на бизнес-сообщество и организации гражданского общества: застройщиков, организации технических заказчиков, инженерно-изыскательские, проектные, строительные и пуско-наладочные организации, контролируемые профессиональным сообществом в лице саморегулируемых организаций (далее – СРО), которые несут финансовую, административную или уголовную ответственность за возможный ущерб третьим лицам. Бизнес-сообщество, в свою очередь, может привлекать

строительные лаборатории, организации негосударственной экспертизы и независимого строительного контроля, а также авторского надзора.

В настоящее время государственное регулирование в сфере ценообразования осуществляется в части строительства, реконструкции, капитального ремонта и сноса ОКС с бюджетным финансированием.

Для снижения административных барьеров и создания условий для добросовестной конкуренции в строительной отрасли Правительством Российской Федерации проводятся мероприятия по «регуляторной гильотине». В качестве этапа реформ, были утверждены исчерпывающие перечни процедур в различных видах строительства ОКС.

Для обеспечения безопасности и качества строительных материалов необходимо принять технический регламент по безопасности строительных материалов и изделий, разработать межгосударственные стандарты на строительные материалы.

Основными проблемами совершенствования административных процедур, государственной экспертизы, ценообразования и контрольно-надзорной деятельности в строительстве являются:

- наличие существенных различий в процедурах принятия решения о подготовке, согласовании и утверждении документации по планировке территории даже в границах одного субъекта Российской Федерации;
- отсутствие единой методологии формирования эффективной системы расследования, учета и технического анализа причин аварий ОКС;
- отсутствие методологической поддержки и системных требований к уровню квалификации сотрудников государственных экспертных, административных и контрольно-надзорных органов и организаций;
- «накопление ошибки метода» в ценообразовании с момента последней актуализации государственной сметно-нормативной базы в 2000 году, что приводит к существенному искажению сметной стоимости строительства;
- отсутствие методологии определения сметной стоимости, охватывающей все стадии полного жизненного цикла ОКС, а также

нормативных требований к определению стоимости предпроектных работ и подготовки документации для достоверного определения начальной цены государственного контракта;

– недостатки системы оценки соответствия применяемых строительных материалов.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач в рамках проведения комплекса мероприятий «регуляторной гильотины»:

– сокращение и затем полная ликвидация административных барьеров и сохранение государственного и муниципального регулирования только для ОКС, финансируемых из бюджетов соответствующего уровня, сокращение за счет этого, как минимум на один год, инвестиционно-строительного цикла возведения ОКС, повышение их качества;

– передача разрешительных, экспертных и надзорных функций, а также полной ответственности за выполнение задач по обеспечению безопасности ОКС бизнес-сообществу и институтам гражданского общества в лице СРО по осуществлению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства и негосударственной экспертизы, авторского надзора и контроля собственников, заказчиков и СРО;

– использование при строительстве ОКС за счет частных инвестиций инжиниринговых схем, направленных на разработку, изменение (улучшение) и контроль реализации организационно-технических, управленческих и финансово-экономических моделей, процессов, а также внедрение контрактов жизненного цикла инвестиционно-строительных проектов;

– формирования единого федерального центра правового и методологического регулирования, а также ответственности органов, организаций и их специалистов, выполняющих государственные экспертные и контрольно-надзорные функции, системы репутационной, административной, материальной и уголовной ответственности при: осуществлении контроля за расходованием бюджетных средств; ведении единого цифрового обеспечения государственных услуг в строительстве; контроле за соблюдением

исчерпывающего перечня процедур государственной строительной экспертизы проектов, государственного контроля и надзора (включая инжиниринговые схемы); системных расследованиях причин аварий, учете и анализе результатов расследований для устранения существующих проблем и коллизий;

– создание системы управления стоимостью работ на всех этапах жизненного цикла объекта с использованием адекватных инструментов ценообразования на стадии разработки проектной документации, создание цифровой платформы системы ценообразования в строительстве на основе использования данных из системы мониторинга цен и стоимости строительных ресурсов по фактическим сделкам, а также информации о ценах предложений от оптовых поставщиков, торговых площадок и крупных ценовых агрегаторов.

Целевые показатели:

– доля государственных и муниципальных процедур, реализованных в цифровой форме, должна составить не менее 90%.

4.3.2 Система технического регулирования

В настоящее время наиболее критичной проблемой является отсутствие системного подхода, объединяющего усилия различных ведомств и предпринимательского сообщества к реформированию системы нормативно-технического регулирования. В результате устаревшая по структуре и принципу формирования, не соответствующая в полной мере современному техническому уровню, содержащая противоречивые и дублирующие документы нормативно-техническая база тормозит инновационные процессы в строительстве, создает неоправданные административные технические барьеры для проектировщиков, строителей, эксплуатирующих организаций, органов и структур по оценке соответствия, контроля и надзора на всех стадиях жизненного цикла зданий и сооружений, не позволяет интегрироваться в межгосударственные и международные системы технического регулирования в строительстве.

Основные проблемы развития системы технического регулирования:

- несовершенство действующей законодательной основы, отсутствие четкой структуры нормативного регулирования отношений в сфере безопасности строительной продукции, включая систему оценки соответствия и нормативно-техническую базу в условиях глобальной экономики, в том числе в рамках ЕАЭС;
- зарегулированность отрасли, избыточные административные барьеры при получении исходно-разрешительной документации, инженерных изысканиях, проектировании, согласовании проектной документации, государственной экспертизе, строительстве, государственном строительном надзоре, вводе ОКС в эксплуатацию;
- необоснованно широкое использование специальных технических условий, отсутствие механизмов по переводу часто повторяющихся требований СТУ в качестве обязательных норм сводов правил и национальных стандартов;
- ограничение финансовых и кадровых возможностей научно-исследовательских организаций, полная ликвидация системы экспериментального проектирования и строительства ОКС;
- несвоевременное обновление нормативной базы и вступление в силу разработанных и обновленных документов, применение устаревших методов технического нормирования и оценки соответствия, ведущее к отставанию технического уровня отрасли по сравнению с развитыми зарубежными странами, в том числе европейскими и азиатскими;
- нерешенность проблемы использования стандартов организации в качестве доказательной базы при осуществлении оценки соответствия ОКС, неиспользование возможностей по внедрению инноваций специалистами этих организаций, подтвержденные сторонними квалифицированными ГАПами и ГИПами, а также аттестованными экспертами для внедрения инноваций и последующего совершенствования общих нормативно-технических документов.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- совершенствование законодательства о безопасности зданий и сооружений, включая повышение роли и ответственности специалистов строительной отрасли, и утверждение современной структуры нормативного регулирования отношений в сфере безопасности строительной продукции, обеспечивающей соблюдение непрерывности технического нормирования;
- включение принимаемых министерствами и ведомствами нормативных технических документов по обеспечению безопасности объектов капитального строительства по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, в созданный федеральный реестр нормативных документов в строительстве и ЖКХ;
- постепенный переход к управлению жизненным циклом объекта путем: оптимизации системы нормативных документов в строительстве и ЖКХ; ускорения внедрения инноваций, повышения экономической эффективности; обеспечения надлежащего уровня финансирования научно-исследовательских работ и экспериментального строительства при подготовке и обосновании новых и актуализации существующих нормативно-технических документов;
- переход от жесткого предписывающего метода нормирования по обеспечению безопасности ОКС на гибкий функционально-ориентированный метод на основе риск-ориентированного подхода, устанавливающий, в том числе, эксплуатационные требования к объекту нормирования с использованием инновационных решений, когда допустимость проектных решений, обоснована стандартом организации и подтверждается сторонними ГАПами, ГИПами, а также привлеченными экспертами;
- разработка и принятие отечественного технического регламента по безопасности строительных материалов и изделий, координация его положений с межгосударственными стандартами на строительные материалы для формирования эффективного рынка строительных материалов стран ЕАЭС.

Предлагается цели и задачи Стратегии по доказательству безопасности зданий и сооружений подтверждать следующими основными способами:

Первый – стандартным способом, который заключается в соблюдении требований национальных стандартов и сводов правил, указанных в п.1 ст. 6 Технического регламента, а также передача полномочий по утверждению обязательного перечня сводов правил и национальных стандартов от Правительства Российской Федерации Минстрою России.

Второй – способом, который заключается в разработке и соблюдении требований специальных технических условий (далее – СТУ), выпускаемых Минстроем России в соответствии с п.5 ст.6 Технического регламента, при резком сокращении количества СТУ по часто повторяющимся требованиям и нормам.

Третий – способом доказательства безопасности зданий и сооружений, который заключается в возложении полной ответственности на собственников ОКС и специалистов строительной отрасли, когда допустимость инновационных риск-ориентированных проектных решений, обоснованная стандартом организации, подтверждается: сторонними четырьмя специалистами по организации инженерных изысканий и(или) архитектурно-строительного проектирования из национального реестра специалистов; дополнительно – тремя привлеченными аттестованными экспертами.

Целевые показатели развития системы технического регулирования:

- формирование обновленной системы нормативно-технического регулирования в области инженерных изысканий, проектирования и строительства;
- перевод до 100% научно-технических документов в машиночитаемый формат.

4.3.3 Система государственных и корпоративных закупок

Сложившаяся модель размещения заказа на выполнение подрядных работ в сфере строительства не учитывает потребностей отрасли в развитии и

модернизации. Изменение и развитие системы государственных и корпоративных закупок являются ключевыми факторами развития отрасли.

Политика, направленная преимущественно на экономию бюджетных единовременных затрат, ведет к применению в строительстве наиболее дешевых решений и технологий, и, в конечном счете, приводит к снижению требований к качеству и безопасности ОКС, к росту затрат на эксплуатацию объекта, то есть к росту затрат жизненного цикла. При этом не обновляются производственные мощности, не внедряются новые разработки, не повышается квалификация.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) Внедрение специального антидемпингового регулирования системы государственных закупок в строительстве с учетом особенностей отрасли.
- 2) Отбор участников закупок, способных обеспечить своевременное и качественное исполнение контракта за твердую экономически обоснованную цену на основе оценки их квалификации и опыта предыдущих проектов.
- 3) Смещение баланса при выборе подрядчика от критерия «цена» к учету критерия «качество, квалификация, компетенции» на основе показателей:
 - опыт исполнения аналогичного заказа у специалистов, обеспечивающих строительство (проектирование); количество квалифицированных сотрудников, имеющих свидетельства о квалификации по видам объектов и разделам работ;
 - наличие технологий, включая технологическую оснастку, машин и оборудования по профилю заказа;
 - объемы уплаты налога на доходы физических лиц и страховых взносов во внебюджетные фонды (в отношении к объемам исполненных заказов);
 - инновационность организации, вложения в НИОКР, разработки, ноу-хау, регистрация патентов.
- 4) При выборе подрядчиков для разработки проектной документации обеспечение учета предлагаемых показателей проектируемого ОКС:
 - энергоэффективность;
 - нормативные сроки строительства;

- эффективность использования площадей помещений;
 - оценка приведенных затрат для всего жизненного цикла ОКС.
- 5) Создание системы долгосрочного планирования и осуществления долгосрочных закупок в сфере строительства.
 - 6) Внедрение контрактов жизненного цикла объекта и эффективной системы управления стоимостью жизненного цикла объекта.

Целевой показатель:

- повышение доли закупок на основе новых подходов к оценке участников закупок до 90%.

4.3.4 Допуск на рынок строительных работ и услуг

Институт саморегулирования в сфере строительства (далее – СРО) введен в действие в качестве результата учета коренных изменений в строительной отрасли: структуры собственности с установлением на 99,1% частной собственности; и структуры инвестиций с внедрением частных инвестиций: в жилищное строительство на 97%, инфраструктурные проекты на 86%. Институт СРО призван обеспечить развитие благоприятного предпринимательского климата на рынке строительных работ и услуг, основанного на принципах конкуренции, качества и безопасности.

На начало 2020 года в государственном реестре зарегистрировано:

- 224 СРО, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство;
- 212 СРО, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и СРО, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания.

Текущая система допуска на рынок строительных работ и услуг предполагает:

- 1) членство в одной из вышеуказанных СРО;
- 2) лицензирование отдельных видов деятельности (монтаж систем пожаротушения; осуществление работ на объектах культурного наследия и объектах использования атомной энергии);

3) аттестацию специалистов для отдельных видов работ на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах.

Основными проблемами действующей системы являются:

- одновременное применение нескольких систем допуска на рынок (например, требование о членстве в СРО и требование получения лицензии на отдельные виды деятельности);
- отсутствие ответственности большинства специалистов в области строительства; национальные реестры специалистов включают только главных инженеров (архитекторов) проекта, при этом законодательством не установлены требования к оценке их реальной квалификации;
- несовершенство лестницы уровней ответственности членов саморегулируемых организаций;
- отсутствие системы специализации строительных организаций по видам осуществляемых работ или объектам;
- отсутствие у СРО возможности влиять на оценку своих членов заказчиком при заключении с ними договоров, при том, что установлена имущественная ответственность СРО за невыполнение договорных обязательств этими членами.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) Превращение института саморегулирования в главный инструмент формирования и поддержания благоприятного предпринимательского климата в строительной отрасли;
- 2) Усиление роли национальных объединений в строительстве (НОСТРОЙ) и в инженерных изысканиях и проектировании (НОПРИЗ) в содействии в формировании государственной политики в строительной сфере;
- 3) Постепенный отказ от дублирования государственных лицензий и допуска саморегулируемой организации на один вид деятельности;
- 4) Включение в систему СРО в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования организаций негосударственной экспертизы;

5) Совершенствование лестницы уровней ответственности членов саморегулируемых организаций:

- выравнивание требований к размерам взносов в КФ ОДО для СРО различных уровней ответственности;
- повышение требования к количеству специалистов для членов СРО третьего, четвертого и пятого уровней ответственности;
- учет страхования ответственности при установлении размера взносов в КФ ОДО;
- учет численности персонала членов СРО с контролем по объему выплаченного ими НДФЛ.

6) Установление законодательством:

- процедур признания стандартов и правил СРО в качестве доказательной базы в системе документов технического регулирования, методик оценки регулирующего воздействия этих документов;
- решений о передаче СРО части государственных функций в сфере контроля и надзора за деятельностью своих членов; а также регулирование деятельности строительных лабораторий;

7) Введение дополнительных прав и функций СРО по контролю заключения и исполнения их членами договоров подряда, в том числе путем введения обязанностей членов СРО предоставлять в СРО такие сведения.

8) Совершенствование системы репутационной, административной, материальной и уголовной ответственности специалистов, обеспечивающих безопасность строительной продукции на различных этапах жизненного цикла, а также организаций, осуществляющих инвестиционно-строительную деятельность.

4.4 Развитие системы предприятий коммунального хозяйства

Общие проблемы инженерных сетей ЖКХ:

- низкая энергоэффективность сетей и отсутствие стимулов внедрения ресурсосбережения в ЖКХ;

- недостаточный инвестиционный ресурс, обусловленный отсутствием механизмов капитализации потока платежей и ограниченных возможностей бюджетов;
- ценовые ограничения на рост платежей за коммунальные ресурсы, в связи с недостаточностью средств для адресной поддержки отдельных групп населения при оплате коммунальных услуг;
- неактуальность существующих технических норм и правил, их несоответствие показателям жизненного цикла коммунальных объектов;
- дефицит профессиональных кадров в ЖКХ из-за разрушенной системы подготовки кадров, низкой привлекательности труда, невысокого уровня заработной платы.

Для решения проблемы дефицита инвестиционных ресурсов в рамках Стратегии предлагается внедрение механизмов проектного финансирования для развития коммунальных систем с использованием, как схем бюджетного субсидирования, так и схем привлечения муниципалитетами долгосрочных кредитов (облигационных займов) с возвратом средств через земельные аукционы, а также привлечения муниципалитетами или непосредственно коммунальными предприятиями долгосрочных кредитов (облигационных займов) с возвратом средств через долгосрочное тарифное регулирование. В этом случае в качестве гарантий возврата кредитов (облигационных займов) используются параметры устойчивости потока коммунальных платежей.

4.4.1 Теплоснабжение и горячее водоснабжение

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

Система теплоснабжения характеризуется высоким уровнем износа: при общей протяженности тепловых сетей в России порядка 175 тыс. км,

нормативный срок отслужили более 60% из них, а физический износ основных фондов котельных составляет около 55%.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- оптимизация процессов составления, утверждения и реализации схем теплоснабжения с учетом приоритетов эффективного использования комбинированных мощностей и модернизации систем передачи, распределения и потребления тепловой энергии;
- повышение требований к эффективности работы предприятий и организаций отрасли, развитие конкурентных механизмов, обеспечение равных условий функционирования и ответственности для различных компаний;
- обеспечение объективной устойчивой работы системы учета и мониторинга качества теплоснабжения, основанной на отслеживании фактического состояния и безопасности;
- применение современных механизмов для инвестирования проектов реконструкции и развития систем теплоснабжения, включая проектное финансирование; сохранение доступности ресурса для конечного потребителя.

Целевые показатели:

- снижение уровня потерь тепловой энергии при передаче и распределении с 30% до 20%;
- обеспечение приборами учета не менее 95% потребителей.

4.4.2 Водоснабжение и водоотведение

На конец 2018 года в системе водоснабжения и водоотведения Российской Федерации действовало более 3 тыс. предприятий различной организационной формы. В том числе 76 тыс. водозаборов, 27 тыс. насосных станций водопровода, 17 тыс. канализационных насосных станций, 3 тыс. очистных сооружений водопровода пропускной способностью 59 тыс. куб. м., 5 тыс. очистных сооружений канализации, пропускной способностью 51 тыс. куб. м. Протяженность сетей водоснабжения составляла 580 тыс. км (в т.ч. водоводы – 126 тыс. км, уличная водопроводная сеть – 379 тыс. км,

внутриквартальная и внутридомовая – 75 тыс. км), сетей водоотведения – 197 тыс. км.

Низкие темпы замен в системах водоснабжения и водоотведения привели к увеличению доли сетей водоснабжения и водоотведения, требующих замены, с 35% в 2005 г. до 44% в 2018 году. При сохранении текущих темпов роста к 2035 г. доля сетей, требующих замены, достигнет 56%.

Система водоснабжения и водоотведения характеризуется неравномерным техническим и экономическим состоянием. Из более 3 тыс. предприятий около 80% являются убыточными, а на топ-10 водоканалов приходится более 30% оборота отрасли. Только крупные водоканалы имеют потенциал развития за счет эффекта масштаба, в то время как у предприятий в малых населенных пунктах часто отсутствуют ресурсы и компетенции для эффективного управления хозяйством.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- формирование эффективного механизма планирования и управления коммунальными системами водоснабжения и водоотведения, увязывающего генеральные планы населенных пунктов, планы развития коммунальных систем и принимаемые инвестиционные и ценовые (тарифные) решения на основе систем учета и управления данными;
- создание условий для формирования инвестиционного ресурса, в том числе за счет перехода на долгосрочную модель ценообразования, обеспечения равных условий функционирования для государственных и частных предприятий и расширения мер государственной поддержки;
- сохранение доступности водоснабжения и водоотведения для потребителей;
- увеличение доли нормативно очищенной сточной воды и сокращения накопленных объемов осадка сточных вод.

4.4.3 Электроснабжение

В Российской Федерации около 14,3% потребителей электроэнергии и услуг в сфере электроснабжения относится к категории «население». В последние годы наблюдается устойчивая тенденция опережающего роста потребления электроэнергии со стороны этой категории потребителей: за 2008–2018 годы потребление возросло на 36% с 117,1 млрд кВт·ч до 159,3 млрд кВт·ч, а доля населения в общей структуре потребления электроэнергии выросла с 11,5% до 14,4%. В то же время в электроэнергетике сохраняется перекрестное субсидирование между населением и прочими видами потребителей.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- консолидация электросетевых объектов на принципах повышения экономической эффективности, повышения надежности и качества энергоснабжения потребителей
- создание условий и стимулов для повышения качества обслуживания и своевременного ремонта аварийных внутридомовых электрических сетей, а также установки интеллектуальных систем управления энергопотреблением и энергосберегающих осветительных приборов в жилых зданиях и на придомовых территориях.

4.4.4 Газоснабжение

Общее потребление природного газа в 2018 году в Российской Федерации составило 493,2 млрд куб. м, из них на население пришлось около 12%, на электро- и теплоэнергетику - 36%.

Единая система газоснабжения обслуживает более 66% жилищного фонда России, в отдельных регионах более 95% (Республика Калмыкия, республики Северо-Кавказского федерального округа). Всего в Российской Федерации зарегистрировано более 607 тыс. газифицированных МКД.

Один из ключевых вопросов развития системы газоснабжения населения в России – безопасность газовой инфраструктуры. В ходе проверок

безопасности использования и содержания внутридомового газового оборудования в 2019 году было обследовано 62% зарегистрированных газифицированных многоквартирных домов, из них в 72% домов не было выявлено нарушений.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- создание системы мониторинга качества и надежности газоснабжения на уровне пользователей в индивидуальном и многоквартирном жилищном фонде;
- ужесточение требований безопасности и качества технического обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;
- внедрение интеллектуальных систем учета с автоматическим контролем за состоянием газовой инфраструктуры и возможностью отключения газоснабжения;
- ужесточение контроля за качеством, условиями хранения и эксплуатации газовых баллонов.

4.5. Отраслевая наука и кадровое обеспечение

В настоящее время сдерживание технологического обновления предприятий строительной отрасли свидетельствует о нарастании разрыва между потребностями экономики в технологическом обновлении и способностью российского научно-исследовательского комплекса удовлетворять эти потребности. Развитие отечественных технологий, их своевременное и эффективное внедрение, а также международное сотрудничество и экспорт таких технологий – одни из главных условий успешного достижения стратегических целей строительной отрасли до 2035 года и в дальнейшем.

Потребность в трудовых ресурсах в строительной отрасли и ЖКХ составляет – от 7 до 9,5 млн работников различных категорий, в том числе рабочих – от 4 до 5 млн, инженерно-технических работников – от 1,7 до 2,5 млн, организаторов строительного производства – от 0,5 до 0,8 млн, организаторов сферы ЖКХ – от 0,3 до 0,4 млн.

Основными проблемами российского рынка труда в строительной отрасли и ЖКХ являются несоответствие профессиональных навыков специалистов потребностям строительных и коммунальных предприятий, а также отсутствие привлекательности ЖКХ для квалифицированных сотрудников, обусловленное низким уровнем оплаты труда.

Система подготовки сотрудников ЖКХ остро нуждается в актуализации образовательных стандартов и программ на основе обновленных профессиональных стандартов, а также в увеличении количества бюджетных мест в учреждениях высшего образования.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- повышение эффективности и результативности проводимых фундаментальных и прикладных научных исследований и разработок в области архитектуры, градостроительства и строительства на основе долгосрочного прогноза научно-технического развития строительной отрасли;
- создание системы стимулирования вовлечения молодежи в научную и творческую деятельность в области архитектуры, градостроительства, строительных наук и ЖКХ, в том числе путем поддержки профессиональных конкурсов для молодых ученых;
- формирование механизмов эффективного взаимодействия науки и реального сектора посредством создания центров адаптации и трансфера технологий и инноваций, проведения мониторинга потребностей участников отрасли в знаниях, навыках и технологических решениях.
- развитие системы профессионального образования и формирование механизма постоянного подтверждения квалификации, на основе профессиональных стандартов и квалификационных требований;
- развитие унифицированной лестницы профессиональных квалификаций в строительной отрасли и ЖКХ с целью создания современной инфраструктуры повышения и периодической оценки таких квалификаций, обеспечивающей жизненный цикл квалификаций работников.

5. Сценарии реализации Стратегии

5.1 Базовый сценарий

Одним из ключевых показателей, характеризующих строительную отрасль, является объем работ по виду деятельности «Строительство». В целях долгосрочного прогнозирования динамики объема строительных работ в Российской Федерации до 2035 года были рассмотрены четыре ключевых сегмента: жилищное, промышленное и инфраструктурное строительство, строительство социальных объектов, а также капитальный ремонт. В процессе моделирования учитывались отраслевые особенности и взаимосвязи отдельных факторов. За основу моделирования приняты среднесрочный² и долгосрочный³ макроэкономические прогнозы Минэкономразвития России, а также оценки АО «ДОМ.РФ» относительно вложений в объекты жилищного строительства.

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 в отдельных сегментах строительства.

Помимо объема строительных работ была проведена оценка совокупных инвестиций в здания (жилые и нежилые) и сооружения. Показатель отражает совокупный спрос на все виды строительных услуг, а также услуг в области проектирования, инженерных изысканий, архитектуры и т.п.

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.

Согласно данным Росстата, в 2019 году вклад строительства в ВВП составил 6%. Согласно результатам расчетов, к 2035 году вклад строительства в ВВП увеличится до 8% (показатель прогноза Минэкономразвития России).

Рассматриваемый сценарий предполагает ускоренное развитие жилищно-коммунального хозяйства, комплексную модернизацию жилищного фонда и коммунальных систем с целью ликвидации накопленного износа коммунальных систем и аварийного жилищного фонда, а также достижение высокого уровня качества и технологической доступности коммунальных и жилищных услуг с ориентиром на лучшие практики.

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.

5.2 Альтернативный (консервативный) сценарий

Консервативный сценарий развития строительного сектора базируется на консервативном среднесрочном и долгосрочном прогнозах Минэкономразвития России, предполагающих меньшие темпы роста российской экономики относительно базового сценария. За основу были взяты данные по динамике ВВП, заработных плат, промышленного выпуска и инвестиций в основной капитал. Закладывалось более ограниченное снижение процентных ставок по ипотечным ссудам и кредитам компаниям нефинансового сектора.

В ЖКХ предполагается создание условий для сохранения текущего уровня износа основных фондов в жилищной и коммунальной сфере (с

модернизацией отдельных объектов по государственным программам) и поэтапное повышение технологической доступности при сохранении ценовой доступности услуг для граждан и не предполагается реализация мер по системной модернизации жилищного фонда и коммунальных систем.

Рассматриваемый сценарий также учитывает более медленный переход строительной отрасли на инновационные и передовые технологии, сравнительно более высокий уровень административной нагрузки, а также более низкий темп достижения целевых показателей.

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.

6. Заключительные положения

Основным федеральным органом исполнительной власти - координатором реализации Стратегии определено Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с участием Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства промышленности и торговли Российской Федерации и Министерства образования и науки Российской Федерации во взаимодействии с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов федерации, муниципальными органами, институтами развития и научными организациями, профессиональным сообществом строительной отрасли, а также коммерческими застройщиками.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к Стратегии развития строительной
отрасли и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации до 2035 года

Стратегия разработана с учетом следующих правовых документов:

- Федеральный закон от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;
- Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»;
- национальные проекты «Жилье и городская среда», «Цифровая экономика Российской Федерации», «Международная кооперация и экспорт», «Экология», «Производительность труда и поддержка занятости», утвержденные президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16);
- государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710;
- государственная программа Российской Федерации «Развитие образования», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2017 г. № 1642;
- государственная программа Российской Федерации «Содействие занятости населения», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 298;
- государственная программа Российской Федерации «Развитие транспортной системы», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2017 г. № 1596;

- государственная программа Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696;
- Стратегия развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2016 г. № 868-р;
- Транспортная стратегия Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 ноября 2008 г. № 1734-р (с изменениями от 11 июня 2014 г. № 1032-р и от 12 мая 2018 г. № 893-р);
- Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р;
- Стратегия научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной указом Президента Российской Федерации от 1 декабря 2016 г. № 642;
- Стратегия развития системы подготовки рабочих кадров и формирования прикладных квалификаций в Российской Федерации на период до 2020 года, одобренной Коллегией Министерства образования и науки Российской Федерации (протокол от 18 июля 2013 г. № ПК-5вн);
- Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 г. № 2101-р;
- Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года, утвержденный поручением Председателя Правительства Российской Федерации от 07 мая 2019 года №4043п-П13.

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

Основные целевые показатели Стратегии

№	Наименование показателей	Ед. изм.	2019	2024	2030	2035	Метод
1	Ежегодный объем ввода жилья	млн кв. м	82,0	100,0	120,0	120,0	Данные Росстата
2	Ввод ИЖС	млн кв. м	38,2	50,0	60,0	70,0	
3	Уровень обеспеченности населения жильем (общая площадь)	кв.м/ чел	26,3	28,0	32,0	35,0	
4	Инвестиции в здания и сооружения (в ценах соответств. периода) ⁴	трлн рублей	9,9	17,2	23,6	28,4	
5	Доля населения, удовлетворенная жил. и коммунальными услугами	%	≤50	50	60	85	
6	Объем расселения аварийного жилищного фонда	млн кв. м	2	2,4	2,8	3,1	
7	Объем работ по виду деятельности «Строительство» /ЖКХ (в ценах соответств. периода)	трлн рублей	10,1/ 5,4	13,5/ 6,8	19,6/ 9,9	21,4/ 11,1	
8	Вклад строительства / ЖКХ в ВВП	%	6,0/ 3,1	7,0/ 3,5	7,8/ 3,9	8,0/ 4,0	
9	Экспорт строительных услуг всего	млрд долларов	5,4	8,0	11,9	13,0	Данные Банка России
10	Доля проектных организаций, применяющих на практике ТИМ	%	22 ⁵	30	50	75	Данные НОПРИЗ
11	Доля построенных или реконструированных объектов, имеющих информационную модель	%	0	10	25	50	Данные НОПРИЗ
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	Доля закупок на основе новых подходов к оценке участников	%	0	40	70	90	Данные НОСТРОЙ
15	Среднее значение индекса качества городской среды по Российской Федерации	Баллы (%)	163 (45%)	187 (52%)	212 (59%)	220 (61%)	Данные Минстроя

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

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

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	1
2. ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ	2
3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ.....	7
4. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ.....	8
4.1 Развитие качества городской среды и условий жизни граждан	8
4.1.1 Жилищное строительство	8
4.1.2 Градостроительное обеспечение комплексного развития жилой застройки	12
4.1.3 Комфортная городская среда и развитие жилищно-коммунальной сферы	17
4.1.4 Управление жилищным фондом	19
4.1.5 Энергоэффективность, реновация, реконструкция и капитальный ремонт жилищного фонда	21
4.2 Развитие основных сегментов строительства	23
4.2.1 Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания	23
4.2.2 Инфраструктурное и промышленное строительство	26
4.2.3 Экспорт строительных услуг, развитие межгосударственной кооперации с государствами ЕАЭС.....	28
4.3. Развитие систем регулирования в строительстве	29
4.3.1 Реформа системы государственного регулирования и оценки соответствия строительной продукции	29
4.3.2 Система технического регулирования	33
4.3.3 Система государственных и корпоративных закупок	36
4.3.4 Допуск на рынок строительных работ и услуг.....	38
4.4 Развитие системы предприятий коммунального хозяйства	40
4.4.1 Теплоснабжение и горячее водоснабжение	41
4.4.2 Водоснабжение и водоотведение	42
4.4.3 Электроснабжение	44
4.4.4 Газоснабжение	44
4.5. Отраслевая наука и кадровое обеспечение	45
5. СЦЕНАРИИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ.....	47
5.1 Базовый сценарий.....	47
5.2 Альтернативный (консервативный) сценарий.....	48
6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	52