

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, а также в целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации до 2030 года».

Стратегия разработана с учетом правовых документов, приведенных в Приложении 1. Сроки реализации Стратегии – 2021-2035 годы.

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

участвуют специалисты различного уровня профессиональной квалификации.

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

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

Основные целевые показатели Стратегии приведены в Приложении 2.

2. Текущая ситуация и основные проблемы

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

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

составил около 5,0 трлн рублей. При этом расходы на финансирование строительства МКД по данным Росстата в 2019 году составили около 2,0 трлн рублей. Бюджетное финансирование строительства жилья (государственное и муниципальное) составило 2,2%, а частные инвестиции – более 97%.

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

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

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

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

Государство, реформируя строительную отрасль и ЖКХ, обеспечило:

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

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

Финансирование населением приобретения построенного жилья, а также услуг ЖКХ приносило экономику страны ежегодно от 8,5 до 9,0 трлн рублей. При этом строительство жилья являлось «локомотивом» экономики страны, в том числе за счет привлечения дополнительных средств населения и обеспечения высокого мультипликативного эффекта – развитие рынка земли для жилищного строительства и сети внутрипоселковых дорог, производство коммунального оборудования, включая автономные системы, рост объемов производства строительных материалов, изделий и

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

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

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

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

Противодействовать задаче повышения рождаемости и роста численности населения страны стали такие проблемы как: отвлечение средств населения на строительство домов с апартаментами без обеспечения жилищных прав граждан, их безопасности и комфорта проживания; уменьшение средних размеров квартир (до 51,6 кв. м. общей площади жилья в 2019 году) и количества комнат (до 1-2 комнат).

Проблемы градостроительства и системы расселения страны связаны: с сверхконцентрацией населения (в пределах 1% территории) на одних территориях и опустыниванием других территорий страны; с противоречием отдельных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормам Конституции Российской Федерации, что ограничивает влияние государственных органов исполнительной власти Российской Федерации и субъектов федерации на развитие целостной системы расселения населения страны, а также на регулирование жилищной и

земельной политики при градостроительной деятельности в муниципальных образованиях.

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

В субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях сфера ЖКХ находится в различном состоянии и характеризуется отсутствием прозрачности отношений, монополизмом ресурсоснабжающих организаций ЖКХ, сложностью перевода этой сферы на самокупаемость, самофинансирование и самоуправление, неразвитостью института заказчиков в МКД услуг ЖКХ в виде ответственных собственников жилья и товариществ собственников жилья, неэффективностью действий управляющих компаний.

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

Число состоящих на учете на улучшение жилищных условий – 2,36 млн семей, а получивших жилье за 2019 год – 99 тыс., или 4% от общего числа нуждающихся. Без принятия мер исполнения государственных обязательств по предоставлению жилья очередникам потребует около 20 лет.

Главными проблемами в строительстве и ЖКХ являются незавершенность и торможение реформ по ликвидации административных

барьеров в системах подрядных торгов, подготовки кадров, ценообразования, технического регулирования, развития гражданского общества.

Опыт 2020 года показал устойчивость строительной отрасли и ЖКХ к неблагоприятным воздействиям, включая от пандемии новой коронавирусной инфекции. В строительной отрасли в целом удалось сохранить объемы выполненных работ на уровне 9,49 трлн руб – 100,1% к 2019 году. Объемы жилищного строительства составили 80,58 млн кв. м – 98,2% к 2019 году, а ввод домов ИЖС составил 48% от общих объемов ввода жилья.

3. Цели и задачи Стратегии

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

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

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

1) В рамках национальных целей «Комфортная и безопасная среда для жизни» и «Сохранение населения, здоровье и благополучие людей»:

– улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей в год (включая очередников на бесплатное получение жилья), стимулирование рождаемости и увеличение численности населения страны за счет ввода ежегодно до 120

млн кв. м общей площади жилья и роста объемов жилищного фонда путем развития всех видов строительства жилья, включая МКД, ИЖС, ЖК и ЖСК, финансовых механизмов системы ГЖС, «материнского капитала», проектного финансирования с использованием счетов эскроу и доступной ипотеки;

– улучшение в полтора раза качества среды проживания в городах и иных поселениях за счет эффективного расселения населения страны, развития ЖКХ и дорожной сети, соответствующей на 85% требованиям нормативов, путем увеличения площади земель застройки и населенных пунктов, подготовкой территорий для строительства жилья, детских садов, школ, иных учебных заведений, больниц, поликлиник, объектов общественного питания и торговли, культуры, спорта и бизнеса, парковок автомобилей и парковых зон;

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

2) В рамках национальных целей «Достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство» и «Цифровая трансформация»:

– совершенствование системы регулирования в строительной отрасли и ЖКХ, достижение «цифровой зрелости» на всех этапах жизненного цикла объектов, развитие добросовестной конкуренции, в том числе для предприятий малого и среднего предпринимательства, повышение уровня кадрового обеспечения, передача на принципах регуляторной гильотины полномочий и ответственности от государства бизнес-сообществу и

гражданскому обществу в целях увеличения гарантий безопасности объектов и снижения на один год сроков реализации строительных проектов;

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

4. Основные направления реализации Стратегии

4.1 Развитие комфортной и безопасной среды для жизни граждан

4.1.1 Повышение благополучия людей и жилищное строительство

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

В жилищном строительстве с 2010 по 2015 год годовые объемы ввода жилья выросли с 58 до 85,4 млн кв. м. В последующие годы наблюдалась негативная динамика, в 2020 году ввод жилья составил 80,58 млн кв. м.

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

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

позволит увеличить строительство жилья и улучшить условия жизни в средних и малых городах, поселках городского типа и сельских поселениях.

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

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

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

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

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

проектного финансирования и недоступности кредитов для застройщиков; значительное преобладание доли малых квартир в многоэтажных МКД, препятствующих обеспечению роста рождаемости и численности населения; строительство зданий с апартаментами без обеспечения жилищных прав граждан, требований по безопасности и комфорту проживания.

Кроме того, проблемами жилищного строительства являются: неразвитость практики строительства наемного жилья для привлечения средств бизнеса в массовое жилищное строительство; неиспользование системы проектного финансирования жилищного строительства на основе счетов эскроу для домов ЖК, ЖСК и ИЖС; сложность получения кредита застройщиками под осуществление застройки из домов ИЖС, а также ипотечного кредита населением для ИЖС; неразвитость индустриальной базы малоэтажного жилищного строительства, включая деревянного домостроения.

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

- 1) Разработка мер по жилищному строительству жилых единиц различных типов для поддержки роста размеров семей: квартир различной площади с учетом демографических требований в городских многоэтажных и среднеэтажных МКД, включая наемные дома, ТСЖ, ЖК и ЖСК; больших квартир в малоэтажных домах, включая блокированные дома; больших жилых единиц при ИЖС с земельными участками, в том числе на территориях агломераций; индивидуально-усадебных домов в сельской местности.
- 2) Учет ограничений при строительстве МКД, домов с апартаментами, ЖК и ЖСК, исходя из технологических возможностей спасения людей с верхних этажей зданий при чрезвычайных ситуациях, организации системы воздухообмена для предотвращения распространения инфекций путем недопущения инфильтрации воздуха из одних помещений и этажей на другие.

- 3) Развитие рынка земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, для всех типов жилищного строительства с предоставлением этих участков за доступную плату либо бесплатно для категорий граждан, установленных в соответствии с жилищным или иным законодательством страны.
- 4) Совершенствование системы проектного финансирования жилищного строительства, снижение кредитной нагрузки на застройщиков на основе счетов эскроу, распространение системы на дома ЖК, ЖСК и ИЖС.
- 5) Повышение доступности ипотечного жилищного кредитования, ликвидности ипотечных ценных бумаг, контроля платежеспособности семей.
- 6) Развитие ИЖС за счет мер по его стандартизации, контролю стоимости и качества, ипотечному кредитованию населения, выделению или продаже за доступные цены земельных участков, упрощению регистрации домов, развитию страхования жилья и его подключения к инженерным сетям.

Целевые показатели развития жилищного строительства:

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

4.1.2 Градостроительное обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни

Существующая система градостроительства не отвечает современным вызовам. Площадь территории населенных пунктов равна 19,5 млн га, что от

территории России (1712,5 млнга) составляет 1,14 %. Площадь территории застройки равна 3,47 млнга или 0,21% территории страны. Кроме того, спрос на жилье, который образовался в 10 крупнейших регионах страны, привел к деградации застройки и оттоку населения из 1100 малых и средних городов России, 133680 заселенных и 20000 уже заброшенных сельских поселений.

Имеются противоречия между нормами статьи 72 Конституции Российской Федерации о проведении государственными органами исполнительной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации жилищной и земельной политики и, с другой стороны, нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, относящимися эти вопросы к полномочиям муниципальных образований. Поэтому Российская Федерация и субъекты Российской Федерации, если они не финансируют строительство конкретного объекта, не вправе влиять на эту деятельность муниципальных образований (при отсутствии специальных договоренностей), на систему расселения, координацию деятельности в агломерациях между соседними административно-территориальными образованиями.

Существуют проблемы градостроительного обеспечения застройки:

- при застройке столичных центров субъектов Российской Федерации, крупных, крупнейших городов, их агломераций – из-за не полного учета нормативных требований: к квартирографии при вводе МКД и малоэтажных домов на периферийных территориях и в исторической застройке; к объектам коммунальной или дорожной сети; к соотношению застроенных и открытых пространств, территорий садов, парков и стоянок автомобилей; к строительству сопутствующих объектов – детских садов, школ, иных учебных заведений, поликлиник и больниц, ОКС культуры и спорта, общественного питания, торговли; к ОКС индустриального бизнеса и мест приложения труда;
- при развитии в качестве важнейшего направления градостроительства обособленных средних, малых городов и поселений, включая сельские

поселения и хутора, – из-за недоучета возможностей трансконтинентальных транспортных коридоров в качестве градообразующих основ, сшивающих страну, при компактной квартальной застройке из домов средней этажности с комфортными дворовыми пространствами, застройке из домов ИЖС, индивидуально-усадебных жилых домов, а также сопутствующих ОКС.

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

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

- развитие с учетом опыта Белгородской области упорядоченной агломерационной комплексной малоэтажной застройки в Центральном федеральном округе (в Тверской, Владимирской, Костромской, Калужской и Ивановской областях) с объектами высокотехнологичного бизнеса и учетом градостроительных возможностей развития современной дорожной сети, а также формирование вокруг центров производственных отраслей – Тулы, Воронежа, Липецка, Иваново, Курска именных агломерационных «брендов»;
- формирование агломерационной комплексной застройки из домов малоэтажных и ИЖС вокруг городов Привожского федерального округа – Нижнего Новгорода, Саратова, Самары, Перми, Уфы и других на основе опыта Казани по созданию города Иннополиса с развитием меридионального кластера агломераций в бассейне реки Волги, связанных дорожной сетью;
- развитие в регионах Южного федерального округа с учетом опыта реализации национального проекта «Жилье и городская среда» в Республике Крым упорядоченной малоэтажной агломерационной застройки в сочетании с развитием современной дорожной сети и отраслей агропроизводственного комплекса и курортно-бальнеологической сферы;
- развитие на территориях Дальневосточного и Сибирского федеральных округов условий по преодолению падения численности населения за счет повышения уровня его жилищной обеспеченности путем формирования межмуниципальных систем расселения с опорой на социальный комплекс и места приложения труда столичных и иных городов, а также с использованием развитой дорожной сети для формирования упорядоченной сети агломераций, развития индивидуально-усадебного жилищного строительства и комплексной застройки домов ИЖС на основе программы «дальневосточного гектара»; распространение этой программы на Сибирский федеральный округ.

Целевые показатели по градостроительной подготовке территории:

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

Способы и механизмы достижения целевых показателей:

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

4.1.3 Повышение благополучия людей и управление жилищным фондом

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

Установленные Жилищным кодексом Российской Федерации способы управления МКД в значительной части жилищного фонда не позволили сформировать ответственность собственников жилья и иных помещений за состояние принадлежащего им общего имущества. Поэтому изменениями законодательств 2011 и 2014 годах были усилены функции государственного жилищного надзора и введено лицензирование деятельности УК, что на начальном этапе позволило удалить с рынка управления МКД недобросовестных предпринимателей. При этом ответственность за состояние общего имущества в МКД с сособственников этого имущества была фактически переложена на ТСЖ и УК.

По состоянию на 2019 год УК было выдано более 18 тысяч лицензий. Проблемами управления жилищным фондом являются: низкая конкуренция на рынке управления общим имуществом МКД, недовольство граждан

качеством услуг, предоставляемых УК, отсутствие у собственников жилья возможности, мотивации и опыта участия в контроле работы УК или ТСЖ.

Необходимо разработать механизмы стимулирования собственников помещений в МКД для принятия решений о проведении модернизации своих домов с целью повышения качества жилья и общего имущества, а также энергоэффективности МКД при сохранении расходов бедных слоев населения на оплату услуг ЖКХ.

Целевая модель управления МКД учитывает следующие положения:

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

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

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

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

фонда, и учета в цифровой форме его состояния, параметров зданий и инженерных систем, уровня благоустройства и изменения этих параметров.

Целевые показатели развития управления жилищным фондом:

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

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

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

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

Жилищный фонд страны характеризуется низкой энергетической эффективностью. Более 54% МКД потребляют вдвое больше энергии по сравнению с их современными аналогами. Во вводимом жилье только 27-30% соответствуют показателям энергетической эффективности (А++, А+, А, В,

С), менее 5% оснащены системами теплоснабжения с погодным регулированием.

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

В региональные программы капитального ремонта включено 736,8 тыс. МКД общей площадью 2,5 млрд кв. м с проживанием 93 млн человек. Средства капитального ремонта размещают: в 87% МКД – в региональных фондах капитального ремонта и в 13% МКД – на специальных счетах ТСЖ в банках. Для проведения работ по повышению энергоэффективности в МКД отсутствует мотивированный заказчик. У собственников для этого возможности платежей за ресурсы ЖКХ на общедомовые нужды ограничены тарифами и нормативами, а для применения энергосервисных контрактов и кредитных инструментов существуют административные барьеры.

Сложившаяся система деятельности региональных фондов и их программ капитального ремонта не обеспечивает модернизацию жилищного фонда с повышением его энергоэффективности и несет в себе высокие финансовые риски невыполнения программ. Это связано с разбалансированностью обязательств региональных операторов и их доходов, которые формируются за счет обязательных взносов собственников жилья.

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

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

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- развитие системы государственного учета состояния жилищного фонда, включающей данные о техническом состоянии и энергоэффективности МКД, их постоянный мониторинг и актуализацию;
- переход от капитального ремонта по нормативным срокам к ремонту по фактическому состоянию конструктивных элементов, создание механизма гибкой корректировки программ капитального ремонта;
- установление единых критериев признания МКД аварийными и порядка оценки их состояния;
- расширение механизмов расселения аварийного жилья: института наемного жилья, государственно- частного партнерства (концессий), льготной ипотеки, выплаты компенсаций собственникам жилья;
- комплексное развитие территорий, застроенных аварийным жильем, за счет оценки домов и привлечения частных инвесторов;
- расширение перечня работ для МКД со специальными счетами, на которые могут быть направлены средства по решению собственников;
- разработка и реализация региональных программ реконструкции, модернизации или реновации жилых зданий, имеющих 50-70 летний срок эксплуатации, с решением вопросов повышения их энергоэффективности;

- повышение эффективности региональной системы капитального ремонта по расходованию средств для восстановления конструктивных элементов МКД и повышения их энергоэффективности;
- введение правил внутреннего заимствования средств региональным оператором при капитальном ремонте МКД с превышением его накоплений;
- создание системы стимулирования собственников, привлечения средств частных инвесторов, кредитов банков и энергосервисных контрактов для повышения энергоэффективности МКД, в том числе по реализации постановления Правительства Российской Федерации от 17.01.2017 № 18;
- разработка и внедрение «энергоэффективных стандартов» для МКД по их капитальному ремонту, реконструкции или модернизации.

Целевые показатели:

- снижение с 2024 года удельного потребления энергии на отопление МКД – с 29,9 т. у. т./ тыс.кв.м в год до 23,9 т. у. т./тыс.кв.м в год;
- рост с 2024 года в 2раза объема работ по капитальному ремонту, модернизации и повышению энергоэффективности МКД;
- достижение баланса между ежегодными объемами признания и расселения аварийного жилищного фонда –на уровне 3,1 - 3,5 млн кв. м.

4.2 Развитие основных сегментов предпринимательства в строительстве

4.2.1 Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания

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

Проблемами в сфере инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования являются: несовершенство методологии и технологии проектирования, в том числе из-за отсутствия системы контрактов жизненного цикла ОКС; падение качества подготовки кадров, в

том числе из-за отсутствия требований к квалификации застройщиков и заказчиков; отсутствие стадийности проектирования; излишне жесткие требования к наличию разделов проектной документации для всех типов ОКС.

Кроме того, проблемами являются: несовершенство ценообразования по проектно-изыскательским работам с учетом издержек на программное обеспечение и оснащение рабочих мест средствами ТИМ; увеличение компетенций специалистов; недостаточная доступность результатов гидрометеорологических изысканий и картографо-геодезических данных.

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

- для жилищного строительства, финансируемого за счет средств бюджетов: жилье должно соответствовать установленным социальным нормам площади жилья и ежеквартально утверждаемой в установленном порядке стоимости 1 кв. метра общей площади жилья;
- для строительства общественных зданий и сооружений, финансируемого за счет средств бюджетов: использование проектов из федерального реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования; соблюдение укрупненных сметных нормативов;
- для строительства жилья и общественных зданий, финансируемых за счет частных инвестиций: выбор проекта заказчиком (собственником);
- для строительства объектов инженерной инфраструктуры, финансируемого за счет любых источников: применение проектной документации из федерального реестра экономически эффективной проектной документации повторного использования, а также типовых проектных нормалей и/или типовых проектных решений;
- для автономных инженерных систем при возведении домов ИЖС: сертификация и стандартизация с учетом процедур оценки соответствия.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- формирование для всех стадий разработки проектной документации системы программ, а также нормативно-правовой, нормативно-технической и нормативно-сметной базы для развития типизации и внедрения ТИМ;
- создание для многократного применения библиотеки информационных моделей типовых проектных решений, нормалей и конструкций;
- переход на многостадийное проектирование и инженерные изыскания для различных ОКС и стадий их жизненного цикла с учетом требований по ресурсосбережению и последующей утилизации ОКС;
- обеспечение условий участия ГАПов и ГИПов на всех этапах градостроительной деятельности, включая территориальное планирование, подготовку документации по планировке территории и авторский надзор;
- переход на выполнение контрактов жизненного цикла и контрактов на работы по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию ОКС;
- обеспечение безбарьерной среды для людей с ограниченными возможностями здоровья (с помощью подъемников, лифтов, широких коридоров и дверных проемов, пандусов, исключения порогов и ступеней);
- усиление контроля качества полевых работ, в том числе путем включения отдельных видов полевых работ в предмет строительного надзора;
- повышение профессионального уровня изыскателей и лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование на основе введения профессиональных стандартов, а также системы подтверждения репутации и квалификации (ее роста) с помощью «лестницы компетенций»;
- правовое разделение понятий «архитектурно-строительное» и «инженерно-технологическое» (промышленное) проектирование.

Целевые показатели:

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

4.2.2 Инфраструктурное и промышленное строительство

Инвестиции в инфраструктурное строительство в 2019 году составили более 14% всех инвестиций в здания и сооружения, часть из которых была предусмотрена государственными программами. Инвестиции в «Транспортировку и хранение» составили 3263 млрд рублей, с исключениями (трубопроводный транспорт, складское хозяйство, связь) – 1357,2 млрд рублей. Из всего объема вложений в транспортную инфраструктуру 31–44% средств вкладывалось в строительство и реконструкцию автомобильных дорог, 18–29% – в строительство железнодорожной сети, остальные средства – в иные виды транспорта.

В 2019 году объем промышленного строительства составил 4,3 трлн рублей, из них: нефтегазовый сектор – 39,2%, обрабатывающие производства – 22,6%, коммерческая недвижимость – 17,3%, энергетика – 13,2%.

Для промышленного строительства необходимо развивать крупные инжиниринговые компании, оказывающие полный комплекс услуг по проектированию, строительству, закупкам оборудования, управлению всеми стадиями реализации проекта, включая последующее управление ОКС. Этому препятствуют недостаточная компетенция заказчиков и подрядчиков, отсутствие опыта применения международных контрактов, долгосрочных концессионных контрактов по сложным инфраструктурным ОКС.

Цель Стратегии достигается решением следующих основных задач:

- развитие предприятий по производству ресурсосберегающей и энергосберегающей продукции, отвечающей более высоким стандартам качества и требованиям экономичности, в том числе

домокомплектов по технологиям сборного домостроения из различных строительных материалов, включая древесину, технологии с несъемной опалубкой для массового строительства различных ОКС, МКД, домов малоэтажных ИЖС, а также для строительства на территориях, которые подвержены природным катаклизмам;

- развитие строительных предприятий-интеграторов полного цикла, обеспечивающих полную ответственность инжиниринговых компаний для промышленных и транспортных ОКС на основе контрактов жизненного цикла, введение многостадийного проектирования для сложных ОКС;
- согласованность внедрения градостроительных зон развития и программ проектирования транспортной и инженерной инфраструктуры.

Целевые показатели:

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

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.

Основными барьерами и проблемами являются: слабая гармонизация со странами ЕАЭС системы нормативных документов в проектировании и строительстве; недостаточность гарантийной поддержки

российских компаний и программ страхования проектов строительства за рубежом.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- гармонизация российских строительных сводов правил и национальных стандартов со стандартами стран ЕАЭС;
- расширение страновой диверсификации экспорта;
- поддержки экспорта в конкурентных секторах: атомная энергетика, трубопроводный транспорт, строительство метрополитенов, мостостроение.

Целевой показатель:

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

4.3. Обеспечение эффективного труда и успешного предпринимательства при развитии системы регулирования в строительстве и ЖКХ

4.3.1 Реформа системы государственного регулирования и оценки соответствия строительной продукции и ЖКХ

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

Государственное регулирование строительной отрасли обеспечивает оценку соответствия строительной продукции различными государственными или муниципальными органами и организациями, осуществляющими:

- выдачу исходно-разрешительной документации;
- выдачу специальных технических условий при отсутствии или недостаточности требований сводов правил и национальных стандартов;
- выдачу разрешений на строительство;

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

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

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

Для снижения административных барьеров и создания условий по добросовестной конкуренции в строительной отрасли Правительством Российской Федерации проводятся мероприятия по «регуляторной гильотине» и сокращению перечня обязательных процедур при строительстве ОКС.

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

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- сокращение административных барьеров путем сохранения государственного и муниципального регулирования только для ОКС, финансируемых из бюджетов соответствующего уровня и особо опасных и технически сложных объектов; сокращение не менее чем на один год инвестиционно-строительного цикла для ОКС;
- повышение качества ОКС путем усиления правовой и материальной ответственности за безопасность ОКС со стороны бизнес-сообщества и институтов гражданского общества в лице СРО при выполнении инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, а также негосударственной экспертизы, авторского надзора, контроля со стороны заказчиков и СРО, разрешительных и надзорных функций;
- развитие деятельности публично-правовой компании Единый заказчик в сфере строительства для своевременной и эффективной реализации программ строительства объектов, финансируемых за счет средств бюджета Российской Федерации, – жилья, детских садов, школ, иных учебных заведений, больниц, поликлиник, ОКС культуры и спорта, других объектов;
- использование инжиниринговых схем с реализацией организационно-технических, финансово-экономических моделей и процессов, внедрение контрактов жизненного цикла инвестиционно-строительных проектов;
- формирование на базе ФАУ Главгосэкспертизы института управления эффективностью строительных проектов для обеспечения: регулирования систем репутационной, административной, уголовной и материальной ответственности органов, организаций и их специалистов, обеспечивающих безопасность на различных этапах жизненного цикла ОКС; ведения единой цифровой системы обеспечения государственных услуг в строительстве, контроля за государственной экспертизой проектов и системой ценообразования, государственного надзора, расследований, анализа и

учета причин аварий, разрешительных процедур; выработки общих правил создания, обмена, хранения сведений и документов в электронной форме, порядка их предоставления и стандартизации обменных форматов;

– регулирование стоимости работ на всех этапах жизненного цикла объекта с переходом от базисно-индексной модели через ресурсно-индексную к ресурсной модели определения сметной стоимости при проектировании ОКС, цифровой платформы ценообразования по данным мониторинга цен и стоимости строительных ресурсов по фактическим сделкам, цен предложений от оптовых поставщиков, торговых площадок и крупных ценовых агрегаторов.

Целевые показатели:

– доля государственных процедур в цифровой форме – 90%;

– снижение к 2024 году на один год сроков реализации инвестиционно-строительных проектов.

4.3.2 Система технического регулирования в строительстве и ЖКХ

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

Основные проблемы развития системы технического регулирования: несвоевременное обновление нормативной базы и введение ее в действие, применение устаревших методов оценки соответствия; необоснованно частое применение в СТУ повторяющихся требований без их перевода в нормы сводов правил и национальных стандартов; ограничение возможностей по организации НИОКР, ликвидация экспериментального проектирования и

строительства ОКС; непризнание стандартов организаций в качестве доказательной базы при осуществлении оценки соответствия ОКС.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- включение федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства и ЖКХ, принимаемых министерствами и ведомствами документов технического регулирования в федеральный реестр нормативных документов;
- совершенствование законодательства и утверждение структуры нормативного регулирования отношений в сфере безопасности ОКС на основании концепции и комплексного плана реформирования системы технического нормирования и регулирования;
- переход от жесткого предписывающего метода нормирования безопасности ОКС на гибкий, функциональный риск-ориентированный метод, устанавливающий эксплуатационные, инновационные требования к объекту;
- совершенствование механизмов координации и межведомственного взаимодействия в сфере нормативного и технического регулирования, а также инфраструктуры технических комитетов по стандартизации;
- принятие скоординированного со странами участниками технического регламента ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий»;
- переход к управлению жизненным циклом ОКС путем оптимизации технического регулирования в строительстве и ЖКХ, экономических показателей, развития инноваций НИОКР и экспериментальных проектов;
- ограничение требований к составу, разделам и содержанию проектной документации в соответствии с частью 13 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации нормами по обеспечению безопасности ОКС;

- переход на доказательство безопасности ОКС следующими способами:
- 1) соблюдение требований национальных стандартов и сводов правил, указанных в п.1 ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также передача полномочий по утверждению обязательного перечня сводов правил и национальных стандартов от Правительства Российской Федерации Минстрою России;
 - 2) разработка и соблюдение требований СТУ, выпускаемых Минстроем России в соответствии с п.5 ст.6 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» с переводом СТУ по повторяющимся требованиям в нормы стандартов и сводов правил;
 - 3) возложение полной ответственности на собственников и застройщиков ОКС, привлеченные организации строительной отрасли и их специалистов, когда допустимость риск-ориентированных проектных решений, обоснованная стандартом организации, подтверждается: сторонними четырьмя специалистами по организации инженерных изысканий и(или) архитектурно-строительного проектирования из национального реестра специалистов; тремя привлеченными аттестованными экспертами.

Целевые показатели развития системы технического регулирования:

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

4.3.3 Система государственных и корпоративных закупок

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

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

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

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

Целевой показатель:

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

4.3.4 Допуск предпринимателей на рынок строительных работ и услуг

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

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

Основными проблемами системы саморегулирования являются: дублирование допуска при членстве в СРО с получением лицензий на те же виды работ (на монтаже систем пожаротушения, объектах культурного наследия и использования атомной энергии); отсутствие у СРО (при имущественной ответственности за результаты работ) влияния на выбор заказчиком и заключения договоров с членами СРО; включение в национальные реестры специалистов только ГАПов и ГИПов, несовершенство требований к оценке квалификации членов СРО; наличие дополнительной аттестации специалистов для отдельных видов работ (на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах).

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- 1) последовательный отказ от дублирования государственных лицензий и допуска СРО на один вид деятельности;
- 2) включение в систему СРО в инженерных изысканиях и архитектурно-строительном проектировании организаций негосударственной экспертизы;
- 3) установление прав СРО по контролю заключения и исполнения их членами договоров подряда, членов СРО предоставлять в СРО такие сведения;

- 4) совершенствование системы репутационной, административной, материальной и уголовной ответственности организаций и их специалистов, обеспечивающих безопасность на различных этапах жизненного цикла ОКС;
- 5) введение специализации членов СРО по видам строительной деятельности;
- 6) установление законодательных положений по:
 - использованию стандартов НОСТРОЙ, НОПРИЗ и отдельных СРО как документов технического регулирования и оценки соответствия ОКС;
 - расширению прав СРО в части функций в сфере контроля и надзора за деятельностью своих членов и строительных лабораторий;
- 7) совершенствование лестницы уровней ответственности членов СРО:
 - выравнивание требований к размерам взносов в КФ ОДО для СРО различных уровней ответственности;
 - наличие квалификации как критерий допуска специалиста на рынок;
 - регулирование взносов в КФ ОДО при страховании ответственности;
 - учет численности персонала членов СРО по выплаченному ими НДФЛ;
 - повышение требования к количеству специалистов для членов СРО третьего, четвертого и пятого уровней ответственности.

4.4 Улучшение качества городской среды и развитие успешного предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве

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

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

Развитие городской среды зависит от совершенствования градостроительных решений, системы ЖКХ и введения системы цифровизации «умный город» для регулирования в интересах населения городского хозяйства и сети дорог.

В сфере ЖКХ уровень износа коммунальных сетей составляет 50%. По заключению Счетной палаты в 2018 году объем инвестиций в ЖКХ от необходимых составил лишь 14%. Развитие жилищного строительства, территориальное планирование и развитие комфортной городской среды должны быть синхронизированы с инвестиционными программами развития инженерной инфраструктуры.

Основными проблемами ЖКХ являются: высокий износ основных фондов ЖКХ, отсутствие системы учета и мониторинга технического состояния и износа, неэффективность управления ЖКХ и координации планирования развития разных сегментов сферы ЖКХ; несоответствие технических норм и правил в ЖКХ требованиям управления полным жизненным циклом объектов, энергоэффективности, ресурсосбережения и экологичности; дефицит кадров профессионалов из-за разрушенной системы их подготовки, непривлекательности труда, низкого уровня его оплаты.

Кроме того, проблемой ЖКХ является незавершенность реформ по переводу ЖКХ на самофинансирование и самоокупаемость из-за: ограничений на рост платежей за коммунальные ресурсы при недостаточном развитии системы социальной поддержки в виде адресных субсидий для всех бедных групп населения при оплате услуг ЖКХ; слабое использование механизмов привлечения финансовых ресурсов на развитие жилищного фонда и коммунальной сферы; превалирование в коммунальной сфере в качестве хозяйствующих субъектов унитарных предприятий, находящихся под административным давлением и ограничением прав в привлечении частных инвестиций.

Незавершенность реформ в ЖКХ приводит также к дефициту инвестиций в развитие системы по обращению с твердыми коммунальными отходами, в том числе от строительной деятельности.

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

- завершение перевода ЖКХ на самоокупаемость путем введения системы тарифов с учетом их инвестиционной части для развития ЖКХ, прекращения перекрестного субсидирования населения предприятиями, предоставления адресных субсидий для всех бедных категорий семей;
- законодательное закрепление прозрачной системы взаимоотношений, прав и ответственности потребителей и поставщиков услуг ЖКХ, в том числе в МКД, путем внедрения информационных цифровых технологий;
- развитие градостроительного планирования городской среды с размещением жилой застройки, социальных объектов, объектов бизнеса, мест парковки автомобилей, открытых пространств, транспортных магистралей в координации с планированием развития коммунальных систем, мерами по развитию программ капитального ремонта и реновации жилищного фонда, развитию конкурентных отношений и системы концессионных соглашений;
- стабилизация экономического и правового положения коммунальных предприятий путем: совершенствования тарифной политики с учетом в тарифе всех издержек; использования целевого тарифного финансирования технологических изменений по достижению эталонных расходов; устранения в договорах дисбаланса поставки и оплаты услуг; реструктуризации задолженности, ее частичного списания, создания цифровых баз абонентов;
- внедрение механизмов проектного финансирования для коммунальных систем с использованием: бюджетных субсидий, кредитов или гарантий для привлечения муниципалитетами и/или коммунальными

предприятиями долгосрочных кредитов или выпуска (под бюджетные гарантии) облигационных займов; возврата средств кредитов и займов либо через земельные аукционы по продаже земель с построенной коммунальной инфраструктурой, либо через потоки коммунальных платежей потребителями с использованием системы экономически стабильных долгосрочных тарифов;

– цифровизация системы управления городским хозяйством, мониторинг реализации инвестиционных проектов, в том числе с бюджетным финансированием, включая дороги, электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами;

– стимулирование городов, агломераций городов и иных поселений по строительству объектов для утилизации мусора с требованиями по сортировке 100% отходов и снижению в два раза количества направляемых на полигоны твердых коммунальных отходов, в том числе от сноса и утилизации зданий;

– разработка стандартов по благоустройству общественных и дворовых территорий, сохранение природных ландшафтных пространств для городов и иных поселений, формирование их «зеленого» каркаса;

Целевые показатели повышения качества городской среды:

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

– прекращение к 2030 году перекрестного субсидирования населения предприятиями;

– повышение среднего значения индекса эффективности цифровой трансформации городского хозяйства (IQ городов) к 2035 году – до 70%;

– снижение к 2035 году степени износа основных фондов организаций ЖКХ – с 43% до 35%;

– достижение к 2035 году положительного сальдо финансового результата всех сегментов ЖКХ;

- сортировка к 2030 году 100% отходов и снижение в 2 раза количества направляемых на полигоны твердых коммунальных отходов.

4.4.1 Особенности систем теплоснабжения и горячего водоснабжения

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

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

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- модернизация процессов составления, утверждения и реализации схем теплоснабжения; использование эффективных комбинированных мощностей и систем передачи, распределения и потребления тепловой энергии, ликвидация открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения);
- обеспечение устойчивой работы системы учета, погодного регулирования и мониторинга теплоснабжения, основанной на отслеживании фактического состояния и безопасности.

Целевые показатели:

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

4.4.2 Особенности систем водоснабжения и водоотведения

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

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

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

модернизации систем водоснабжения и водоотведения из-за высокой фондоемкости проектов.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

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

Целевые показатели:

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

4.4.3 Особенности систем электроснабжения

В Российской Федерации 14,3% потребителей электроэнергии и услуг в сфере электроснабжения относится к категории «население». За последние 10 лет при общем росте потребления электроэнергии на 36% (с 117,1 млрд кВт·ч до 159,3 млрд кВт·ч) доля населения выросла с 11,5% до 14,4%.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- консолидация электросетевых объектов, повышение эффективности энергоснабжения, ликвидация перекрестного субсидирования;
- использование интеллектуальных систем управления потреблением автономных источников электроснабжения для домов ИЖС и территорий.

4.4.4 Особенности систем газоснабжения

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

Одним из ключевых вопросов развития газоснабжения является безопасность газовой инфраструктуры: в 2019 году было проверено 62% газифицированных МКД. В 28% из проверенных были отмечены нарушения.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- оптимизация требований, создание системы мониторинга качества и надежности газоснабжения на уровне пользователей в МКД и домах ИЖС;
- внедрение интеллектуальных систем учета и автоматического контроля газовой инфраструктуры с возможностью отключения газоснабжения;
- контроль за условиями хранения и эксплуатации газовых баллонов.

4.5. Отраслевая наука, кадровое обеспечение достойного, эффективного труда и успешного предпринимательства

Сдерживание технологического обновления строительной отрасли и ЖКХ свидетельствует о наличии разрыва между потребностями экономики и способностью комплекса НИОКР удовлетворять эти требования. Достижение стратегических целей строительной отрасли и ЖКХ зависит от разработки и внедрения отечественных технологий, использования международного опыта и применения научных методов и подходов к развитию системы инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и градостроительного планирования и проектирования в стране.

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

Основными проблемами рынка труда в строительной отрасли и ЖКХ являются слабое соответствие квалификации специалистов потребностям предприятий строительства и ЖКХ, а также низкий уровень оплаты труда.

Цели Стратегии достигаются решением следующих основных задач:

- взаимодействие науки и реального сектора за счет создания центров мониторинга требований, адаптации и трансфера технологий и инноваций;
- развитие системы профессионального образования и подтверждения квалификации на основе профессиональных стандартов;
- модернизация системы высшего и среднего специального образования в сфере строительства и ЖКХ на основе отраслевого и профессионального согласования образовательных программ; увеличение бюджетных мест в учебных заведениях среднего специального и высшего образования;
- совершенствование системы квалификационных требований и унифицированной лестницы квалификаций специалистов;
- вовлечение молодежи, в том числе путем профессиональных конкурсов, в деятельность по проектированию, а также в строительство и ЖКХ;
- повышение эффективности НИОКР для достижения национальных целей «Комфортная и безопасная среда для жизни», «Сохранение населения, здоровье и благополучие людей», «Достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство», «Цифровая трансформация» и задач национального проекта «Жилье и городская среда».

5. Сценарии реализации Стратегии

5.1 Базовый сценарий

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

реконструкцию или реновацию коммунальных систем и жилищного фонда (со сносом и утилизацией).

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

№ п/п	Сегмент строительства	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1	Жилищное строительство	3631	4104	4683	6474	6953	7446	7705	9308	10406
2	Капитальный ремонт в жилищном строительстве	179	187	195	202	210	218	227	254	281
3	Строительство в социальном секторе	267	309	355	402	427	453	471	566	649
4	Промышленное строительство	3361	3607	3893	4234	4687	5169	5595	7548	9232
5	Инфраструктурное строительство	1085	1268	1374	1439	1426	1458	1521	1981	2174
6	Совокупный объем работ по виду деятельности «Строительство»	8523	9475	10 500	12 752	13 705	14 744	15 519	19 656	21 424

Источник: расчеты Аналитического центра.

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

За основу моделирования приняты среднесрочный² и долгосрочный³ макроэкономические прогнозы Минэкономразвития России, а также оценки АО «ДОМ.РФ» по вложениям в жилищное строительство и развитие ипотечного жилищного кредитования. По данным Росстата, в 2019 году вклад строительства в ВВП составил 6%. К 2035 году согласно прогнозам Минэкономразвития России вклад строительства в ВВП увеличится до 8%.

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

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

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

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.

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

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

5.2 Альтернативный (консервативный) сценарий

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

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

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

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

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

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

5.3 Оценка рисков реализации Стратегии

Достижению стратегических целей и задач Стратегии могут препятствовать риски: макроэкономические; нормативного и административного характера; кадровые и управленческие; технологической перестройки; недостатка ресурсного обеспечения; градостроительные для повышения качества среды жизнедеятельности.

1) Макроэкономические риски, связанные с ухудшением экономических и иных внешних условий для строительной отрасли и ЖКХ, включают:

- спад экономики или низкие темпы экономического роста, их сильную дифференциацию в зависимости от размера города, иного поселения, региона;
- снижение доходов населения и платежеспособного спроса на покупку жилья, товаров отрасли и услуг, в том числе жилищных и коммунальных;
- процентные риски из-за высоких банковских процентных ставок, низкой доступности кредитов для бизнеса и ипотечных кредитов для населения;
- инфляционные риски с ростом затрат на энергоресурсы, строительные и иные ресурсы в структуре цены строительной продукции или услуги ЖКХ.

2) Риски нормативного и административного характера, не позволяющие преодолеть административные барьеры в строительстве и ЖКХ, включают:

- неоправданное ужесточение нормативно-правовых требований;
- сдерживание отмены устаревших законодательных норм и механизмов;

– неэффективное взаимодействие органов федеральной, региональной или муниципальной исполнительной власти с бизнесом, гражданским обществом.

3) Кадровые и управленческие риски, связанные с дефицитом квалифицированных кадров в строительстве и ЖКХ, включают:

- отставание квалификации кадров от потребностей отрасли;
- дефицит кадров в отраслевой науке и инвестиций в научные институты;
- дефицит квалифицированных кадров в изысканиях, проектировании, строительстве, у застройщиков-заказчиков и управляющих компаний;
- слабое влияние технологических изменений в строительстве и ЖКХ на состояние отраслевого рынка труда и миграционные процессы.

4) Риски технологической перестройки включают:

- слабое развитие ТИМ в инженерных изысканиях и проектировании;
- недостаточное внедрение цифровизации, инноваций и технологических достижений в строительное производство и развитие коммунальных систем;
- слабое влияние цифровизации на государственное (муниципальное) регулирование системы оценки соответствия в строительстве и ЖКХ;
- недостаточное применение цифровизации в деятельности НОСТРОЙ, НОПРИЗ и в отдельных СРО строительной сферы.

5) Риски недостатка ресурсного обеспечения:

- недофинансирование государственных (муниципальных) программ из федерального, региональных и муниципальных бюджетов, в том числе за счет субсидий бедным слоям населения для оплаты части стоимости жилья и ЖКХ;
- ограничения со стороны транспортной инфраструктуры под поставку на территории строительства материально-технических ресурсов.

6) Градостроительные риски по территориальному планированию, в том числе для развития коммунальной, дорожной и социальной инфраструктуры для повышения качества среды жизнедеятельности, включают:

- непредоставление или непродажасвоевременно земельных участков для строительства жилья, объектов социальной сферы, ЖКХ и бизнеса;
- несовершенство нормативов градостроительного регулирования поразмещению застроенных и открытых пространств: жилой застройки, социальных ОКС, бизнеса и ЖКХ, территорий для парковки автомобилей и рекреационных пространств, автомобильных дорог и магистралей;
- ограничения градостроительного законодательства, препятствующие развитию системы расселения, введению «градостроительных зон развития»;
- высокий уровень износа систем жизнеобеспечения (социальная, коммунальная дорожная инфраструктура), ограничивающие эффективность строительства и модернизации жилья, управления жилищным фондом.

Заключительные положения

Основным федеральным органом исполнительной власти – координатором реализации Стратегии определено Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с участием Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации и Министерства науки и высшего образования Российской Федерации во взаимодействии с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, муниципальными органами, а также с профессиональным сообществом.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

Стратегия разработана с учетом следующих правовых документов:

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

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

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

Основные целевые показатели Стратегии

№	Наименование показателей	Ед. изм.	2019	2024	2030	2035	Метод
1	Ежегодный объем ввода жилья	млн кв. м	82,0	100,0	120,0	120,0	Данные Росстата
2	Ввод ИЖС	млн кв. м	38,2	50,0	60,0	70,0	
3	Уровень обеспеченности населения жильем (общая площадь)	кв.м/ чел.	26,3	28,0	32,0	35,0	
4	Инвестиции в здания и сооружения (в ценах соответств. периода) ⁴	трлн руб.	9,9	17,2	23,6	28,4	
5	Доля населения, удовлетворенная жил. и коммунальными услугами	%	≤50	50	60	85	
6	Объем расселения аварийного жилищного фонда	млн кв. м	2	2,4	2,8	3,1	
7	Коэффициент обновления основных фондов организаций ЖКХ	%	7,5	10	15	15	
8	Объем работ по виду деятельности «Строительство» /ЖКХ (в ценах соответств. периода)	трлн руб.	10,1/ 5,4	13,5/ 6,8	19,6/ 9,9	21,4/ 11,1	
9	Вклад строительства / ЖКХ в ВВП	%	6,0/ 3,1	7,0/ 3,5	7,8/ 3,9	8,0/ 4,0	
10	Экспорт строительных услуг всего	млрд долл.	5,4	8,0	11,9	13,0	Данные Банка России
11	Удельный расход энергии на отопление жилых зданий, скорректированный на климат	т.у.т./тыс. кв.м в год	29,9	28,1	26,5	23,9	Данные Минэкономразвития
12	Площадь земель населенных пунктов	млн га	19,9	21,9	23,0	25,0	Данные Росстата
13	Земли застройки в землях населенных пунктов	млн га	3,5	4,7	6,0	6,5	
14	Среднее значение индекса качества городской среды по Российской Федерации	баллы (%)	163 (45%)	187 (52%)	212 (59%)	220 (61%)	Данные Минстроя
15	Доля организаций строительной отрасли, применяющих ТИМ	%	22 ⁵	40	80	90	Данные НОСТРОЙ и НОПРИЗ

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

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

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

Основные сокращения и обозначения, принятые в Стратегии

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

Оглавление

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	1
2 ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ И ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ	2
3 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ СТРАТЕГИИ	7
4 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ	9
4.1 Развитие комфортной и безопасной среды для жизни граждан	9
4.1.1 <i>Повышение благополучия людей и жилищное строительство</i>	9
4.1.2 <i>Градостроительное обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни</i>	12
4.1.3 <i>Повышение благополучия людей и управление жилищным фондом</i>	16
4.1.4 <i>Энергоэффективность, капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда, реновация аварийного жилищного фонда</i>	19
4.2 Развитие основных сегментов предпринимательства в строительстве	22
4.2.1 Архитектурно-строительное проектирование и инженерные изыскания	22
4.2.2 Инфраструктурное и промышленное строительство	25
4.2.3 Экспорт строительных услуг, развитие межгосударственной кооперации с государствами ЕАЭС	26
4.3. Обеспечение эффективного труда и успешного предпринимательства при развитии системы регулирования в строительстве и ЖКХ	27
4.3.1 Реформа системы государственного регулирования и оценки соответствия строительной продукции и ЖКХ	27
4.3.2 Система технического регулирования в строительстве и ЖКХ	30
4.3.3 Система государственных и корпоративных закупок	32
4.3.4 Допуск предпринимателей на рынок строительных работ и услуг	34
4.4 Улучшение качества городской среды и развитие успешного предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве	35
4.4.1 Особенности систем теплоснабжения и горячего водоснабжения	39
4.4.2 Особенности систем водоснабжения и водоотведения	40
4.4.3 Особенности систем электроснабжения	41
4.4.4 Особенности систем газоснабжения	41
4.5. Отраслевая наука, кадровое обеспечение достойного, эффективного труда и успешного предпринимательства	42
5. СЦЕНАРИИ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ	43
5.1 Базовый сценарий	43
5.2 Альтернативный (консервативный) сценарий	45
5.3 Оценка рисков реализации Стратегии	46
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	52