ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОМИССИЯ ПО ВОПРОСАМ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОТОКОЛ СОВМЕСТНОГО ЗАСЕДАНИЯ С ПРАВЛЕНИЕМ РОССИЙСКОГО СОЮЗА СТРОИТЕЛЕЙ № ОС-2024/3.К.9.3

г. Нижний Новгород (Очно + ВКС) **«21» ноября 2024 года**

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

1.	Дедюхин Владимир Анатольевич	- Руководитель Комиссии, Первый Вице-президент ОМОР «Российский Союз Строителей»
2.	Кузьменко Светлана Петровна (ВКС)	- Помощник министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России
3.	Синичич Марина Владимировна	- Директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России
4.	Рябухина Дарья Леонидовна	- Заместитель директора Департамента развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства Российской Федерации

Члены Комиссии

5.	Волошин Иван Александрович (ВКС)	- Управляющий директор АО «ДОМ.РФ»
6.	Ручьев Александр Валерьевич (ВКС)	- Председатель Совета Ассоциации «Национальное объединение производителей строительных материалов, изделий и конструкций», председателю совета директоров ГК «Основа»
7.	Сердюк Ольга Владимировна (ВКС)	- Первый заместитель Исполнительного директора Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет»
8.	Басин Ефим Владимирович	- Член Правления Российского Союза строителей

Представители ФОИВ и Общественного совета при Минстрое России

9. Любимов Сергей Юрьевич - Куратор Комиссий Общественного совета при Минстрое России
10. Мельникова Ирина Павловна - Пресс-секретарь Общественного совета при Минстрое России
11. Пороцкий Константин Юрьевич - Руководитель Экспертного совета Комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета при Минстрое России

Также приняли участи очно и по ВКС более 50 экспертов и представителей отрасли ИЖС.

Повестка заседания:

Вопрос:

«Развитие сельских территорий, опорных населенных пунктов, прилегающих земельных участков и инвестиционные драйверы жилищного строительства».

С докладами выступили Владимир Анатольевич Дедюхин, Первый вице-президент Российского Союза строителей, Руководитель Комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета при Минстрое России, Сергей Герасимович Митин, Первый заместитель председателя Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию, Мария Владимировна Синичич, Директор Департамента комплексного развития территорий Минстроя России, Светлана Петровна Кузьменко, Ответственный секретарь Общественного Совета при Минстрое России, Ефим Владимирович Басин, член Правления Российского Союза строителей, Дарья Леонидовна Рябухина, Заместитель директора Департамента развития сельских территорий Минсельхоза России, Иван Александрович Волошин, Управляющий директор АО «ДОМ. РФ», Прозоровский Георгий Николаевич, руководитель подразделения ИЖС АО «ДОМ.РФ», Тимур Валикович Папаскири, Врио ректора ФГБОУ ВО "Государственный университет по землеустройству", Константин Юрьевич Пороцкий, Председатель Комитета РСС по малоэтажному жилищному строительству, Николай Анатольевич Хомутов, Заместитель Министра сельского хозяйства и продовольственных ресурсов Нижегородской области, Эльвира Ринатовна Галяутдинова, Вице-президент Союза строителей Татарстана, Алексей Александрович Сафонов, Глава города Сарова, Максим Владиславович Федорченко, Вице-президент РСС по работе в СФО, Николай Вадимович Иванов, Вице-президент, руководитель дивизиона Плитные материалы и Домостроение ПАО «Сегежа Групп».

Комиссия и Правление Российского Союза строителей отмечают:

Решение задачи сбалансированного пространственного развития Российской Федерации является одним из необходимых условий успешного достижения национальных целей развития Российской Федерации, обеспечения равных возможностей для реализации установленных Конституцией Российской Федерации и федеральными законами экономических, политических и социальных прав граждан на всей территории страны, повышения качества их жизни и обеспечения национальной безопасности.

Российский Союз Строителей совместно с Комиссией по вопросам индивидуального жилищного строительства Общественного совета при Минстрое России подготовил модель комплексного развития территорий индивидуального жилищного строительства ИЖС, в том числе, индустриальным способом - строительства Малоэтажных жилых комплексов (МЖК) по «ФЗ-214», синхронизации механизмов комплексного развития территорий, инфраструктурного меню и банковского проектного финансирования.

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, в соответствии с задачами, сформулированными в Послании Президента Российской Федерации Федеральному собранию 29 февраля 2024 года и Распоряжением Правительства РФ от 23 декабря 2022 г. № 4132-р «Об утверждении методических рекомендаций по критериям определения опорных населенных пунктов и прилегающих территорий», приступило к развитию опорных населенных пунктов и прилегающих к ним территорий.

Министерство экономического развития разработало и внесло в Правительство проект «Стратегии пространственного развития Российской Федерации до 2030 года с прогнозом до 2035 года», предусмотрев создание 2319 опорных населенных пунктов

Госпрограмма «Комплексное развитие сельских территорий» (КРТ) реализуется 5 лет,совокупно за 5 лет было выделено 255 млрд рублей. По данным Минсельхоза России за это время построено и модернизировано 5 тыс. объектов инфраструктуры, продолжается работа по повышению качества дорог и связанности населенных пунктов. За четыре года действия «Сельской ипотеки» жилищные условия улучшили более 140 тыс. семей.

Сохраняет актуальность решение задач по сокращению уровня межрегиональной дифференциации социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, повышению устойчивости системы расселения в Российской Федерации, гармонизации пространственной организации экономики.

В настоящее время состояние жилищного фонда, инфраструктурное обеспечение, и в целом качество жизни на сельских территориях продолжают

отставать от городских стандартов, поэтому продолжается отток населения с сельских территорий в крупные городские агломерации.

Кардинальное решение данного вопроса требует осуществления комплекса мер по привлечению в развитие малых городов и сельских территорий частного бизнеса, стимулированию инвестиционной активности на этих территориях, через реализацию проектов КРТ.

За три года механизм КРТ зарекомендовал себя как живой, устойчивый, эффективный инструмент, который успешно развивается и приобретает массовый характер. Использованию этого инструмента в малых городах и сельской местности препятствуют: низкий уровень доходов населения, высокая доля аварийной и ветхой коммунальной инфраструктуры, недостаточное развитие сети автомобильных дорог, особенно местного значения, недостаточное развитие индустрии местных строительных материалов, что увеличивает логистические затраты.

Исправлению сложившейся ситуации и созданию комфортной и благоприятной для проживания среды может способствовать комплексное и повсеместное развитие строительства МЖК с применением индустриального домостроения и проектным финансированием в рамках ФЗ -214.

Новая редакция «ФЗ-214» создала финансовые инструменты для строительства и реализации качественного малоэтажного жилья. МЖК стали новым направлением на рынке жилищного строительства. Вместе с тем, на пути массового применения МЖК существует ряд барьеров системного характера:

- отсутствие законодательно закреплённой необходимости применения для ИЖС стандартов проектирования и нормативных требований, в том числе, к уровню инфраструктурной обеспеченности, архитектурному облику, общественным пространствам;

- правовая неурегулированность данного направления строительства создаёт проблему малой ликвидности создаваемых в его рамках объектов;

- малая ликвидность объектов системно ограничивает проникновение в сектор ипотеки и иных механизмов кредитного финансирования;

- недостаточная доступность модельного кредитного финансирования влечет за собой повышение трансакционных издержек привлечения капитала и как следствие сдерживает развитие сектора;

- недофинансирование сектора, высокие трансакционные издержки привлечения капитала вкупе с системным дефицитом нормативной обеспеченности и контроля не позволяют обеспечить требуемый качественный уровень продукта, а также приводят к «компенсационному» уходу в налоговую тень, что, в свою очередь приводит к выпадению значительных налоговых доходов бюджетной системы Российской Федерации;

- сложности с финансированием инфраструктуры, вызванные ограниченными возможностями применения инфраструктурных облигаций, отсутствие возможности использования для ИЖС программы «Стимул» и всего инфраструктурного меню;

- высокая стоимость создания качественной инфраструктуры (дороги, сети, благоустройство;

- нехватка на рынке компаний, способных спроектировать, произвести, построить и реализовать объект комплексного развития территории ИЖС с применением проектного финансирования и в рамках новой редакции ФЗ-214.

- существующий дефицит всех категорий работников, проектировщиков, инженеров, прорабов, рабочих, специалистов по КРТ, особенно в муниципальных образованиях;

- необходимость разработки отдельных методические рекомендации по реализации проектов КРТ с малоэтажной и индивидуальной жилой застройкой.

Комиссия и Правление Российского Союза Строителей решили:

1. Обратиться в Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации с предложениями:

- синхронизировать строительство и ввод в эксплуатацию индустриальных малоэтажных жилищных комплексов (МЖК) с развитием инфраструктуры на выделенных земельных участках;

- внести необходимые изменения в программу «Стимул» для софинансирования МЖК и пролонгировать действие программы «Стимул» до 2030 года;

- выделить в программе бюджет исключительно для МЖК;

- адресно определить приоритетные регионы по комплексному развитию индивидуального жилищного строительства с выделением бюджета на субсидирование создания социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;

- создать частно-государственный механизм строительства инженерно-транспортной инфраструктуры, основанный на принципе: частный инфраструктурный застройщик выступает инициатором реализации проекта строительства инженерно-транспортной инфраструктуры, организует собственное и привлеченное финансирование с условием, что после ввода построенных инфраструктурные объектов (их самостоятельных частей) государство полностью компенсирует расходы застройщика (включая утвержденную банковскую ставку на привлеченные в строительство средства) с установленной прибылью;

- рассмотреть вопрос упрощения процедур разработки и утверждения для МЖК градостроительной и проектно-разрешительной документации при действии 214-ФЗ, включая сокращение предельных сроков отдельных инвестиционно-

строительных циклов. Разработать единые федеральные нормативы и подходы к формированию и расчету численности населения нагрузки на социальную инфраструктуру в МЖК;

- добавить в программу «Жилье и городская среда» специальный раздел по МЖК для учета специфики организации их строительства и проектного финансирования, включая определение ключевых показателей эффективности для субъектов федерации по объему ввода жилья в рамках указанных проектов МЖК;

-утвердить на федеральном уровне единую методику формирования тарифов на подключение объектов строительства к услугам ресурсоснабжающих организаций в регионах;

2. Поддержать обращение Союза сельских строителей России в Государственную Думу и Совет Федерации с просьбой выступить с законодательной инициативой со стороны регионов о принятии Федерального закона о строительной кооперации в малых городах и сельских поселениях России. Закон должен закрепить право использования на практике следующих механизмов:

- формирование накопительного фонда в потребительском кооперативе с использованием инструмента ипотеки;

- обмен паями потребительского кооператива при реализации проектов строительства жилья и иных объектов недвижимости;

- возможность использования паёв кооператива в качестве залога;

- участие физических и юридических лиц в одном строительном проекте при его реализации.

3. Обратиться в Центральный банк России с предложением рассмотреть возможность субсидирования затрат на объекты МЖК или снижения требований по объему резервирования и риск-весу средств при их ипотечном кредитовании и проектном финансировании коммерческими банками для выравнивания условий кредитования и затрат на МЖК и многоквартирных домов;

4. Предложить АО ДОМ.РФ разработать отдельный стандарт по КРТ на сельских территориях, предусматривающий оптимизацию архитектурно-градостроительных планировок с учетом специфики сельской жизни, а также географических особенностей территорий;

5. Обратиться к Администрациям субъектов Российской Федерации с предложениями:

- завершить создание во всех субъектах Федерации «Региональных операторов ИЖС»;

- создать Региональные банки земельных участков под застройку МЖК и индивидуального жилищного строительства с градостроительной подготовкой;

- наделить «Региональных операторов ИЖС» полномочиями оперативного управления данными банками;

- сформировать региональные банки земельных участков под застройку МЖК и индивидуального жилищного строительства с градостроительной подготовкой;

- наделить Региональных операторов ИЖС полномочиями оперативного управления данными банками;

- наделить оператора ИЖС полномочиями оперативного управления банком земельных участков под застройку Малоэтажными жилыми комплексами и индивидуальным жилищным строителем, функцией обеспечения градостроительной подготовки, в том числе с использованием механизма комплексного развития территории, подготовки документов территориального планирования, градостроительного зонирования (подготовка проектов планировки территории, ПЗЗ), разработкой мастер-планов, подготовкой инженерно-транспортной инфраструктуры.

- создать региональный перечень (реестр) территорий опережающего развития, подходящих под комплексное развитие (КРТ) с учетом возможности размещения на таких территориях объектов индивидуального жилищного строительства. С дальнейшей синхронизацией программ и инструментов финансирования и создания инфраструктуры, в том числе Государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий».

6. Существенно масштабировать обучающие программы, осуществляемые в настоящее время Минстроем России совместно с ФАУ Роскапстрой, НИУ МГСУ и другими ведущими строительными ВУЗАми, в интересах обеспечения отрасли профессиональными кадрами.

Руководитель Комиссии В.А. Дедюхин

Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России С.П. Кузьменко