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.9.2

г. Воронеж (Очно + ВКС) **«11» июля 2024 года**

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

1.	Дедюхин Владимир Анатольевич	-	Руководитель Комиссии, Первый Вице-президент ОМОР «Российский Союз Строителей»
2.	Кузьменко Светлана Петровна	-	Помощник министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Ответственный секретарь Общественного совета при Минстрое России

Члены Комиссии

3.	Волошин Иван Александрович	-	Управляющий директор АО «ДОМ.РФ»
4.	Ручьев Александр Валерьевич	-	Председатель Совета Ассоциации «Национальное объединение производителей строительных материалов, изделий и конструкций», председателю совета директоров ГК «Основа»
5.	Сердюк Ольга Владимировна	-	Первый заместитель Исполнительного директора Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет»
6.	Талалыкин Владимир Михайлович	-	Член Совета Директоров АО АПРИ «Флай Пленинг»

Представители ФОИВ и Общественного совета при Минстрое России

7.	Любимов Сергей Юрьевич	-	Куратор Комиссий Общественного совета при Минстрое России
8.	Мельникова Ирина Павловна	-	Пресс-секретарь Общественного совета при Минстрое России

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

Повестка заседания:

Вопрос:

«Малоэтажное и индивидуальное жилищное строительство: субурбанизация и комплексное развитие территорий опорных населенных пунктов. Малоэтажный жилой комплекс – ФЗ-214».

С приветственным словом к членам Комиссии выступили Дедюхин В.А.

Заслушав и обсудив выступления заместителя Председателя Правительства Воронежской области Логвинова В.И., министра архитектуры и градостроительства Воронежской области Еренкова А.А., Главы Бобровского муниципального района Воронежской области Балбекова А.И., управляющего директора АО «ДОМ.РФ» Волошина И.А., , Президента Союза сельских строителей России Мытарева С.А., президента Союза строителей Воронежской области Астанина В.И., председателя Комитета РСС по малоэтажному жилищному строительству, руководитель экспертного совета комиссии по вопросам ИЖС Общественного совета при Минстрое России Пороцкого К.Ю. и других участников мероприятия

Комиссия и Правление отмечают:

Российский Союз Строителей совместно с Комиссией по вопросам индивидуального жилищного строительства Общественного совета при Минстрое России разрабатывают адресную программу создания и запуска модели 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 развитию 1800 опорных населенных пунктов и прилегающих к ним территорий.

Объем рынка ИЖС в 2023 году превысил показатели рынка многоквартирных домов (МКД) и составил 58,7 млн м2. Однако следует отметить отсутствие применимых для ИЖС стандартов проектирования и нормативных требований, в т. ч. к уровню инфраструктурной обеспеченности, архитектурному облику, общественным пространствам, а также требований градостроительного

кодекса к разработке проектной документации и экспертизе, а также строительному контролю. Такое положение дел способствует развитию «потребительского экстремизма» в секторе индивидуального жилищного строительства.

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.

Комиссия и Правление постановляют:

1. Рекомендовать Минстрою России, АО «ДОМ.РФ», другим финансовым институтам развития, администрациям субъектов Российской Федерации: для обеспечения своевременного ввода в эксплуатацию индустриальных малоэтажных жилищных комплексов (МЖК) синхронизировать их строительство с развитием инфраструктуры на выделенных земельных участках. Внести необходимые изменения в программу «Стимул» для софинансирования МЖК;

2. Обратиться в Правительство Российской Федерации, Министерство Финансов Российской Федерации, Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации с предложениями:

- обеспечить увеличение бюджетных ассигнований на финансирование мероприятий по развитию сельских территорий в рамках государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий» до уровня, установленного Постановлением Правительства от 31 мая 2019 года № 696 (в первоначальной редакции);

- для выравнивания условий кредитования и затрат на инженерную инфраструктуру МЖК и многоквартирных домов: рассмотреть возможность субсидирования процентных ставок по кредитам на эти цели, или снижения требований Центрального банка России по объему резервирования и риск-весу средств при их ипотечном кредитовании и проектном финансировании коммерческими банками;

- 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;

- считать целесообразным создание региональных операторов в каждом субъекте Российской Федерации. Наделить оператора ИЖС полномочиями оперативного управления банком земельных участков под застройку Малоэтажными жилыми комплексами (МЖК) и индивидуального жилищного строительства функцией обеспечения градостроительной подготовки, в том числе, с использованием механизма комплексного развития территории (КРТ), подготовки документов территориального планирования, градостроительного зонирования (подготовка проектов планировки территории, ПЗЗ), разработку мастер-планов, подготовку инженерно-транспортной инфраструктуры. Содействие реализации развития современного индивидуального жилищного строительства с проектным банковским финансированием в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3. Рекомендовать региональным Союзам строителей включиться в работу по развитию опорных населенных пунктов и прилегающих к ним территорий в своих регионах.

4. Комитетам РСС рассмотреть предложение и.о. ректора Государственного университета по землеустройству о создании при университете Центра компетенций по разработке стандартов ускоренного экономического развития и управления территориями сельских агломераций и подготовить методические рекомендации по организации его деятельности.

Руководитель Комиссии В.А. Дедюхин

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