

Государственный Совет Российской Федерации

Доклад  
«О стратегии развития строительной  
отрасли и жилищно-коммунального  
хозяйства Российской Федерации  
до 2030 года с прогнозом  
на период до 2035 года»

ИЮНЬ 2022 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

- 
- 4**      **ВВОДНАЯ ЧАСТЬ**
- 12**     **НОВАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА**
- 15**     **НОВЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ**
- 34**     **НОВЫЙ РИТМ СТРОИТЕЛЬСТВА**
- 44**     **РАЗВИТИЕ И МОДЕРНИЗАЦИЯ  
КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- 46**     **РАЗВИТИЕ И МОДЕРНИЗАЦИЯ ТРАНСПОРТНОЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- 48**     **ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**
- 50**     **ПРОМЫШЛЕННОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ**
- 52**     **ИНСТРУМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ**
- 56**     **МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ И РЕСУРСНОЕ  
ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ**
- 59**     **ПРИЛОЖЕНИЯ**

# I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ



Исторически строительство и жилищно-коммунальное хозяйство являются одними из самых значимых отраслей экономики нашей страны, определяют динамику ее развития, обеспечивают занятость, доходы миллионов граждан, а также вносят непосредственный вклад в создание комфортных и удобных условий жизнедеятельности граждан. **Территория России вдохновляет на реализацию самых масштабных проектов, будь то магистрали и мосты, дома или промышленные объекты.**

Основы градостроительства в России были заложены Петром I. В 1703 году началось строительство Петербурга и городов Петрозаводска, Екатеринбурга, Севастополя. При этом Петр I стремился осуществить идею «регулярного» города, застроенного по единому плану, дома в таких городах располагались по красной линии улицы. Развивалось строительство по типовым проектам, устанавливались правила застройки губернских и уездных городов. Строились новые здания: производственные, административные, общественные, культурно-просветительские. В связи с дифференциацией в строительной отрасли вводилось большое количество новых специальностей. В это же время активно формировалась нормативная правовая база строительной отрасли.

В дальнейшем строительство в России активно развивалось в годы правления Екатерины II (1762 – 1796 годы). К 1762 году завершилось сооружение дороги из Петербурга в Москву длиной 728 верст с мостами и другими искусственными сооружениями.

В начале эпохи промышленного переворота в России активно строились фабрики и заводы: лишь в одном, сравнительно небольшом городе Иваново-Вознесенске, в 1840-х годах было построено свыше 130 хлопчатобумажных фабрик.

Существенный рывок произошел и в других отраслях. Если в 1830 году в России было всего 7 машиностроительных заводов, производивших продукцию на 240 тысяч рублей, то к 1860 году их количество выросло практически до 100.

С развитием промышленности ускорялся рост городов. За годы правления Николая I (1825 – 1855 годы) доля городского населения увеличилась более чем в 2 раза.

Кроме того, в это время формировалось нормативное регулирование для развития инфраструктурного строительства – изданы закон об обустройстве дорог и устав постройки железной дороги.

В XIX веке в России наблюдались два бума железнодорожного строительства. Первый

пришелся на конец 1860-х – начало 1870-х годов, второй охватил вторую половину 1890-х годов.

Строительство железных дорог во многом определило экономическое развитие страны, создало спрос на металл, уголь, лес. Сооружение железных дорог в Центральной части России происходило в несколько этапов, которые отразили стержневые экономические процессы, оказавшие влияние на модернизацию страны.

Строительная отрасль создавала рабочие места и тем самым изменила структуру общества. Железные дороги способствовали появлению новых отраслей производства, промышленных районов, расширению внутренней и внешней торговли, развитию банковской системы, созданию топливно-энергетической базы.

При этом интенсивный промышленный подъем, который переживала страна во второй половине XIX века, обусловил стремительный рост городов – урбанизацию, обнажившую сложнейшие проблемы, характерные для всех стран, переживших модернизацию: рост городского населения, острейшую нехватку жилья, повышение цен на землю, нерешенность проблем благоустройства и транспорта, сохранение исторической застройки при новом строительстве и другое. Решение этих вопросов определило градостроительную политику на десятилетия вперед и при этом остается актуальным и в наше время.

Строительная отрасль активно развивалась в советскую эпоху.

В 1921 году был создан первый в стране строительный институт. В период новой экономической политики реализованы знаковые промышленные проекты, включая строительство заводов на Урале.

Кроме того, в XX веке неоднократно приходилось восстанавливать города. Причем делать это нужно было в возможно сжатые сроки для обеспечения нормальной жизнедеятельности граждан, прежде всего после разрушительных мировых войн.

Строительная отрасль претерпела существенные структурные изменения за последние два десятилетия. В переходный период истории страны (1990-е годы) из-за резкого снижения государственного финансирования упали темпы возведения крупных объектов.

Возрождение масштабного строительства началось в конце 2000-х – начале 2010-х годов. Правовой основой для этого стало принятие в конце 2004 года Градостроительного кодекса, Жилищного кодекса и целого ряда значимых для строительной отрасли законов, включая первые правила участия граждан в долевом строительстве, сформирован рынок ипотеки, запущена секьюритизация ипотечных кредитов. Кроме того, в 2015 году создан Единый институт развития в жилищной сфере – АО «ДОМ.РФ». Также в этот период заложено новое регулирование инфраструктурного развития – приняты законы о дорожной деятельности, о концессионных соглашениях, о создании государственной компании «Автодор» и государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», создан механизм вовлечения в оборот неэффективно используемых федеральных земельных участков.

Именно в это время положено начало строительству скоростной автодороги М-11 «Москва – Санкт-Петербург», а также ЦКАД и иных инфраструктурных проектов. Принимается решение о строительстве делового центра «Москва-Сити», реализуются знаковые проекты в сфере энергетики.

Также появляются новые прибыльные отрасли промышленности, направленные на удовлетворение спроса частных компаний, благодаря чему начал развиваться сектор деловой и коммерческой недвижимости, а также частных лиц, которые стимулировали активное развитие жилищного строительства.

Системная поддержка строительной отрасли Президентом Российской Федерации В.В. Путиным, Правительством Российской Федерации дала значительный толчок к ее развитию в России. В результате в отрасль пришли инвестиции и новые технологии и **2021 год, несмотря на пандемию, стал самым успешным для жилищного и дорожного строительства.**

**Рис. 1 Основные экономические показатели строительной отрасли и ЖКХ, а также мультипликативные эффекты строительной отрасли**



**СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ЗАДАЧА** — СДЕЛАТЬ СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ И ЖКХ ОДНИМИ ИЗ КЛЮЧЕВЫХ ДРАЙВЕРОВ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЭКОНОМИКИ

\* 24,9 трлн руб. с учетом операций с недвижимостью (ОКВЭД L68)

\*\*с учетом смежных отраслей

С учетом смежных отраслей общий вклад строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства в 2021 году характеризуется следующими показателями:

- вклад в ВВП – 14,4 трлн рублей (11% от общего объема ВВП), а с учетом видов деятельности, отнесенных в соответствии с ОКВЭД к разделу L «Операции с недвижимым имуществом», – 24,9 трлн рублей (19% от общего объема ВВП);
- общая выручка организаций – 25,6 трлн рублей (20,7% от общего объема выручки организаций);

- суммарное поступление налогов в бюджет – 2,89 трлн рублей (10,3% от общего объема налогов), а с учетом видов деятельности, отнесенных в соответствии с ОКВЭД к разделу L «Операции с недвижимым имуществом» – 3,75 трлн рублей (13,3% от общего объема налогов);
- численность занятых – 11,1 млн человек (порядка 15% от общего количества занятых);
- ввод жилых и нежилых зданий – 148,3 млн кв. метров.

При этом, по расчетам Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (далее – ЦМАКП), строительная отрасль обладает высоким мультипликативным эффектом. Так, 1 рубль инвестиций в строительную отрасль дает 1 рубль и 47 копеек добавленной стоимости в экономику, из которых 39 копеек – налоговые поступления и сборы, в том числе страховые (рис. 2).

**Рис. 2 Мультипликатор для строительной отрасли**



**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ, СОЗДАННОЙ ПРИ ИНВЕСТИЦИЯХ  
В ЖИЛЬЕ, ПО ДОХОДАМ – МГНОВЕННЫЙ ЭФФЕКТ**



\* перечень ОКВЭД см. приложение № 1

В 2022 году наша страна столкнулась с новыми вызовами, связанными с изоляцией и формированием «культуры отмены» нашей страны.

**В таких условиях ключевой задачей сегодня становится обеспечение политического, экономического, логистического и технологического суверенитета нашей страны.**

Развитие и поддержка строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства будут способствовать импортозамещению, созданию новых рабочих мест, появится спрос на продукцию промышленных производств, а главное – результаты, которые могут быть достигнуты в этих отраслях, повысят капитализацию и привлекательность наших территорий, окажут непосредственное влияние на улучшение качества жизни граждан.

Строительство и ЖКХ служат инструментом достижения национальных целей развития, создания комфортной и безопасной среды, нового качества **инфраструктуры для жизни, работы и отдыха человека – главного капитала нашей страны.**

Стратегическая задача сегодня – реализовать **колоссальный потенциал строительного комплекса**, который должен стать драйвером развития каждого региона и страны в целом.

**Рис.3 Миссия стратегии**



Для этого необходимо четкое понимание траектории развития строительной отрасли и ЖКХ, определение основных стратегических направлений как метода установления долгосрочных целей и реализации программы действий по их достижению.

Основная цель – за счет создания необходимых стимулов к развитию и своевременному принятию предусмотренных мер поддержки обеспечить достижение к 2030 году показателей национальных целей и стратегических задач, определенных указами Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и от 21 июля 2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», а также заложить фундамент продолжения их развития до 2035 года.

Ключевыми задачами в достижении указанной цели являются:

- 1) создание условий для преодоления последствий кризисных явлений за счет развития строительной отрасли как главного драйвера восстановления экономики;
- 2) повышение комфортности и доступности жилья, улучшение качества городской среды;
- 3) формирование высокотехнологичных, конкурентоспособных отраслей Стройкомплекса России;
- 4) повышение энергоэффективности строительной отрасли и ЖКХ, а также значительное снижение аварийности и потерь коммунальных систем;
- 5) минимизация негативного воздействия на окружающую среду;
- 6) вовлечение в хозяйственный оборот ранее не задействованных для строительства земель.

**При этом необходимо своевременно отвечать на сегодняшние вызовы, связанные с санкционным давлением, оперативно принимать решения.**

В этих условиях к наиболее важным оперативным задачам относятся:

- 1) приоритетная реализация всех программ по строительству с привлечением бюджетных средств;
- 2) обеспечение объема ввода жилья не ниже уровня 2021 года и прирост ипотечного портфеля не менее чем на 2,5 трлн рублей;
- 3) сохранение и увеличение числа занятых в строительной отрасли и ЖКХ;



- 4) рост объема приобретаемых на российском рынке строительных материалов (доведение доли таких материалов до 95%);
- 5) сохранение уровня налоговых поступлений от отрасли;
- 6) принятие оперативных мер по сокращению продолжительности инвестиционно-строительного цикла.

**Стратегическое развитие строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства будет обеспечено по семи основным направлениям с использованием наиболее эффективных инструментов и ресурсного обеспечения, которые также предусмотрены Стратегией.**

За счет **новых подходов к градостроительной политике** необходимо определить каркас будущего градостроительного развития страны, сформулировать задачи для смежных отраслей, прежде всего, промышленности, энергетики и транспорта. Это возможно за счет определения приоритетов развития для агломераций и опорных пунктов, формирования библиотеки пространственных данных, а также упрощения правил стратегического планирования и их синхронизации с порядками и сроками принятия градостроительных решений на местах.

**Новые жилищные возможности** позволяют определить основные стратегические приоритеты жилищной политики, создать предпосылки для обновления городов и повышения качества жизни наших граждан. Учитывая социальные эффекты, наибольшие объемы строительства и внебюджетные инвестиции, **именно жилищное строительство и обновление городов являются ключевым элементом Стратегии, ее центром**, вокруг которого формируются задачи по развитию строительной отрасли и ресурсное обеспечение.

**Новый ритм строительству** должны придать три вида его трансформации: административная, цифровая и профессиональная. Ключевые задачи – сократить продолжительность инвестиционно-строительного цикла не менее чем на 30%, обеспечив максимальную прозрачность процедур за счет их цифровизации, исключить избыточные ограничения по использованию земли для строительства, в том числе имея в виду реформу регулирования зон с особыми условиями использования территорий, установить целевые ориентиры для совершенствования правил допуска на рынок новых организаций, а также привлечь необходимые для выполнения поставленных задач строительные ресурсы и повысить производительность труда.

В целях реализации задач по **развитию и модернизации коммунальной инфраструктуры** предлагается принять долгосрочную комплексную программу, за счет реализации которой отрасль жилищного хозяйства сможет выдержать нагрузку в связи с увеличивающимися темпами строительства, а также повысится качество предоставляемых гражданам коммунальных услуг. Необходимы кардинальные энергоэффективные решения, связанные с поэтапным снижением износа инженерных систем, уменьшением потерь и аварийности.

Строительная отрасль также тесно связана с **транспортным и промышленным строительством**. Именно поэтому в Стратегию включены разделы, позволяющие взаимно увязать этапы развития каждой из указанных отраслей для получения наибольшего синергетического эффекта.

Особое внимание уделено инструментам достижения поставленных задач и ресурсному обеспечению (включая определение источников для ее бюджетного финансирования), за счет которых планируется достичь предусмотренные Стратегией результаты.



## II. НОВАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА



**В ближайшее десятилетие необходимо создать основу для сбалансированного развития страны.** С помощью основных инструментов градостроительной политики нужно обеспечить реализацию Стратегии пространственного развития, учесть миграционные потоки и создать механизмы сбалансированного развития территорий как на федеральном, так и на местном уровнях. Указанная задача будет решаться с учетом целей обеспечения экономической безопасности Российской Федерации, направленных на совершенствование системы расселения и размещения производственных сил на территории страны, преодоление тенденции концентрации субъектов экономической деятельности и населения в столичных агломерациях, обеспечение социально-экономического развития малых и средних городов, а также сельских поселений, предусмотренных Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2021 года № 400 «О Стратегии национальной безопасности Российской Федерации».

Важнейшим этапом в решении этих задач является оптимизация документов и процедур территориального планирования, градостроительного и социально-экономического развития территорий, **установление возможности проведения единой градостроительной, тарифной и транспортной политики в агломерациях и опорных пунктах**, в том числе на межмуниципальном уровне, а также использование единых нормативов по обеспечению инфраструктурой.

Документы социально-экономического, территориального планирования и градостроительного развития в настоящее время не синхронизированы между собой. Процессы их подготовки и актуализации не упорядочены, занимают длительное время. В результате увеличивается срок принятия управленческих решений, возникает дисбаланс в развитии территорий. Застройка осуществляется в условиях достигнутого предела экстенсивного развития городов. Увеличивается нагрузка на существующую инфраструктуру, что приводит к дефициту социально значимых объектов и ухудшению городской среды.

Срок внесения изменений в генеральный план в отдельных регионах составляет более 470 дней, в правила землепользования и застройки – не менее 90 дней, в результате на принятие градостроительного решения может уходить от 1,5 до 2 лет.

Необходимо оптимизировать состав и количество документов стратегического планирования, четко определить цели разработки и утверждения каждого из них. Это основное условие повышения эффективности стратегического планирования.

Для более качественного и оперативного планирования развития территорий необходимо системное упрощение процесса стратегического и территориального планирования, унификация требований к подготовке документов, отказ

от бумажных форм и перевод документов и процедуры их согласования в электронный вид.

Важным **инструментом гармонизации** территориального планирования и социально-экономического развития **является объединение генерального плана и правил землепользования и застройки в единый документ, определяющий основные подходы к градостроительному развитию муниципальных образований** (с учетом требований к секретности отдельных разделов генплана).

Необходимо продолжить работу по определению границ агломераций и опорных пунктов – основных точек роста. При этом важно обеспечить взаимную увязку строительства на их территориях жилья и создания новых рабочих мест, а также реализации программ по развитию транспортной, социальной и коммунальной инфраструктуры.

При этом показатели коммерческого строительства должны быть не менее объемов 2021 года (более 55 млн кв. метров) и увеличиваться с ростом ввода жилья.

Для целей реализации единой градостроительной политики и устойчивого развития агломераций необходимо обеспечить развитие Единого института пространственного планирования, который будет обеспечивать информационно-методологическую, экспертную поддержку в вопросах формирования и развития агломераций, подготовку документов территориального планирования и иных градостроительных документов.

При планировании застройки необходимо учитывать современные подходы к организации придомовых, внутриквартальных территорий, в частности реализацию в крупных городах концепции «город без машин» с одновременным созданием комфортных общественных пространств рядом с домом взамен парковок и развитием современного общественного транспорта. Такой подход не только качественно улучшит городскую среду в новых городских районах, но и позволит сократить расходы на содержание придомовых территорий на этапе эксплуатации жилья. Это повлечет за собой в том числе изменение нормативов по парковочным пространствам в рамках реализации политики сокращения количества автомобилей в городах. Если этого не сделать – скорость перемещения в городах значительно снизится.

Для получения актуальных данных о градостроительном и ином развитии территории необходимо в первоочередном порядке обеспечить создание Единой электронной картографической основы. Должна быть организована совместная работа Росреестра, Минстроя России и Минэкономразвития России по систематизации пространственных данных, механизмов их администрирования.

В конце 2021 года принят закон о создании публично-правовой компании «Роскадастр», которая в итоге должна стать единым оператором всех ключевых информационных систем и ресурсов Росреестра. Эта работа должна привести к повышению капитализации территории страны, значительно ускорить инвестиционно-строительный цикл, снизить риски при осуществлении инвестиционной деятельности. В результате это придаст импульс развитию строительных комплексов на местах.

**Еще одной ключевой задачей является реализация крупных инфраструктурных проектов, повышающих связанность территории страны и обеспечивающих выстроенные логистические коридоры, ускорение перемещения товаров и людей.** Данное направление приобретает особую актуальность

в условиях текущей политической и экономической ситуации, в связи с чем необходимо **формирование долгосрочной пятилетней программы дорожного строительства, долгосрочной программы развития железнодорожного транспорта в рамках инвестиционной программы ОАО «РЖД», а также программ развития аэропортовой инфраструктуры, внутренних водных путей, морских и речных портов.** От скорости принятия решений по перестройке логистических цепочек зависит экономическая стабильность и благополучие будущих поколений нашей страны.

**За счет развития территорий, нового строительства, а также необходимости опережающего импортозамещения значительно возрастет нагрузка на промышленность строительных материалов.** Сокращение количества (и последующая ликвидация) «узких» мест в инфраструктурном развитии позволит ускорить перемещение строительных ресурсов, однако не решит проблему их дефицита.

В этой связи в рамках обеспечения сбалансированного развития территорий и определения новых подходов к градостроительному развитию необходимо **сформировать предложения для производителей строительных материалов, машин и механизмов,** создать стимулы для проведения импортозамещения и локализации производств, закупки современных технологий в дружественных странах, а также обеспечить их применение на местах.

В результате определение основных точек роста на территории страны и обеспечение их сбалансированного развития за счет новых подходов к градостроительной политике должно сформировать конкретную потребность в строительных ресурсах и стимулировать промышленность к планированию размещения промышленных объектов, к своевременному производству строительных материалов, исключению «перегрева» рынка с резким ростом цен на них.

Это, в свою очередь, будет способствовать новым инвестициям, созданию новых производств и рабочих мест.

#### **Основные результаты:**

- 1)** сформированы планы социально-экономического развития ключевых агломераций и опорных населенных пунктов;
- 2)** значительно сокращены сроки и повышена эффективность принятия градостроительных решений за счет сокращения количества документов стратегического планирования и территориального планирования, сокращения избыточных ограничений для строительства, а также развития национальной системы пространственных данных;
- 3)** сняты инфраструктурные ограничения для реализации инвестиционных проектов, повышена эффективность использования публичного имущества. Перестроены логистические цепочки исходя из сложившейся политической и макроэкономической ситуации;
- 4)** строительной отрасли сформирован заказ на строительные ресурсы, созданы условия для локализации производства и импортозамещения в строительстве с гарантированным объемом спроса.
- 5)** увеличен объем вовлекаемых в оборот земельных участков для целей жилищного строительства.

## III. НОВЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ



« У НАС ЕСТЬ ИСТОРИЧЕСКИЙ ШАНС В ОБОЗРИМЫЕ СРОКИ, АБСОЛЮТНО ПОНЯТНЫЕ, МОЖЕТ БЫТЬ, ВПЕРВЫЕ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ РОССИИ КАРДИНАЛЬНО РЕШИТЬ ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС. НУЖНО НЕ УПУСТИТЬ ЭТОТ ШАНС. НАД ЭТИМ НУЖНО НАСТОЙЧИВО РАБОТАТЬ

Президент  
Российской Федерации  
В.В. Путин, июль 2020 г.



Жилье является одной из базовых потребностей человека. Согласно данным соцопросов, более 65% россиян хотят улучшить свои жилищные условия.

Результаты проведенного Росстатом обследования домохозяйств за 2020 год показывают, что обеспеченность жильем 6,4% жителей нашей страны составляет менее 11 кв. метров на человека, 58,7% жителей – от 11 до 30 кв. метров (таким образом, обеспеченность 65,1% жителей – менее 30 кв. метров на человека) при средней обеспеченности в 23,1 кв. метров на человека. При этом, по данным Росстата, обеспеченность жильем за 2021 год составила 27,7 кв. метров на человека.

При этом с каждым годом растут требования жителей относительно комфорта, экологичности и безопасности жилья. Увеличивается доля граждан, желающих жить в индивидуальных домах.

**Основная цель Стратегии – к 2030 году сделать приобретение или аренду жилья доступными для 2/3 граждан, а также обеспечить формирование современной комфортной среды не менее чем в 80% городов нашей страны.**

**Доступность жилья зависит от трех составляющих: реальные доходы населения, стоимость жилья и размер ипотечного платежа.**

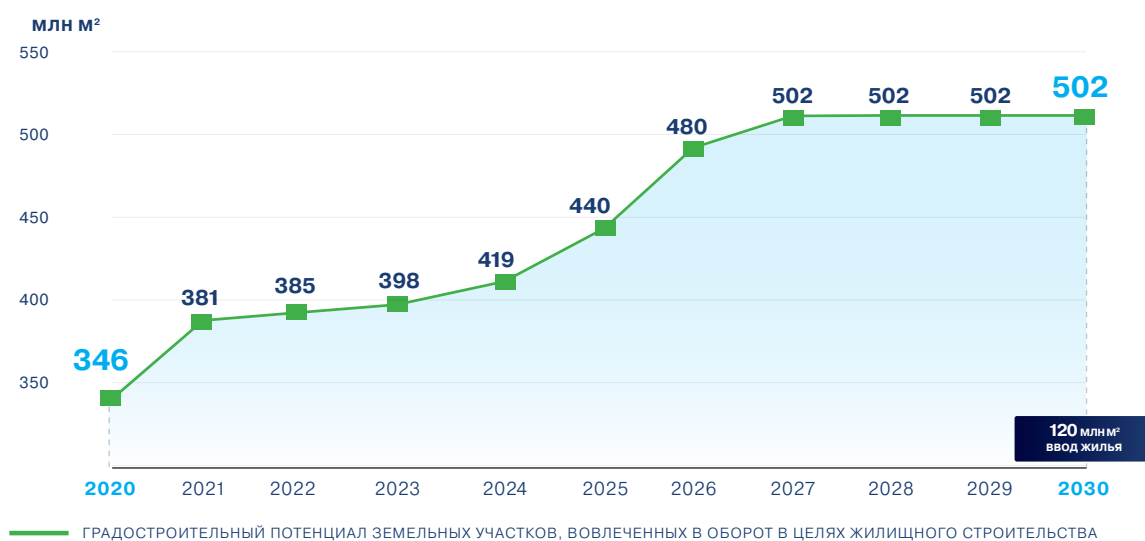
Найти возможность положительно влиять на две последние составляющие – важнейшая задача Стратегии, выполнить которую возможно за счет обеспечения баланса спроса и предложения, стимулирования частных инвестиций и реализации федеральных, региональных и муниципальных мер поддержки.

Самым успешным для жилищного строительства в России стал 2021 год – введено 92,6 млн кв. метров жилья. Жилищные условия улучшили 4,2 млн российских семей. Во многом благодаря действию программ льготного ипотечного кредитования в 2021 году выдано рекордное количество (1,9 млн) ипотечных кредитов на покупку жилья на сумму 5,7 трлн рублей. За счет своевременных и эффективных мер поддержки удалось выйти на высокие темпы запуска новых проектов строительства и обеспечить задел на будущие периоды.

На сегодняшний день в соответствии с действующими разрешениями на строительство может быть возведено около 149 млн кв. метров жилья, из них 95,5 млн кв. метров уже строится с привлечением средств граждан. При этом еще на 229 млн кв. метров жилья выданы ГПЗУ, разрешения на строительство этого объема могут быть получены в ближайшие три года. В текущем году градостроительный потенциал территорий (ГПЗУ + РНС) необходимо увеличить, как минимум, до 385 млн кв. метров.

**Рис. 4. Градостроительный потенциал территорий**

**ТРЕБУЮЩИЙСЯ ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЦЕЛИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ (ГПЗУ + РС)**



**ДЛЯ ДОСТИЖЕНИЯ НАЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕЛЕЙ НЕОБХОДИМО  
В 1,5 РАЗА НАРАСТИТЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ**

Для достижения национальных целей, в том числе по увеличению объемов вводимого жилья до 120 млн кв. метров ежегодно, требуется в 1,5 раза нарастить градостроительный потенциал, уже к 2027 году он должен достичь уровня 500 млн кв. метров с учетом выданных разрешений на строительство. Кроме того, необходимо обеспечить вовлечение в оборот земельных участков в объеме, необходимом для достижения национальной цели.

Основная стратегическая задача в текущей ситуации – сохранить набранный темп за счет проводимых мер поддержки и упрощения процедур.

**Всего для достижения показателей национальной цели развития «Комфортная и безопасная среда для жизни» за это десятилетие необходимо построить более 1 млрд кв. метров жилья. По расчетам на это необходимо порядка 85,7 трлн рублей, из которых 75,6 трлн рублей – внебюджетные источники.**

Выполнение данных задач имеет важнейшее значение для жителей страны. В результате реализации Стратегии к 2030 году обеспеченность населения жильем вырастет до 34 кв. метров на человека, то есть **в среднем каждая российская семья сможет увеличить свое жилье еще на одну комнату.**

Для достижения указанных целей необходимо преодолеть ряд серьезных ограничений в части снижения платежеспособного спроса населения на жилье и иных макроэкономических условий, включая резкий рост ключевой ставки Банка России.

По прогнозам экспертов, **без принятия системных решений и без значительного снижения ключевой ставки Банка России выдача ипотеки может сократиться в два раза по сравнению с 2021 годом.**

По итогам первого квартала 2022 года объемы долевого строительства сохраняют позитивную динамику – с использованием средств граждан возводится 96,2 млн кв. метров в более чем 6 тыс. проектов. В том числе с использованием счетов эскроу реализуется 79,5 млн кв. метров (82,6% от общего объема в стадии строительства).

По данным Банка России объем портфеля проектного финансирования по итогам I квартала 2022 года вырос до 3,1 трлн рублей, количество действующих кредитных договоров составило 5,3 тыс. на сумму свыше 7,9 трлн рублей.

Объем средств, внесенных гражданами на счета эскроу, составил более 3,7 трлн рублей (более 734 тыс. счетов эскроу), объем средств, привлеченных застройщиками на строительство проектов без использования счетов эскроу, составил около 1 трлн рублей. Таким образом, по состоянию на текущий период прямо или опосредованно нашими гражданами проинвестировано в жилищное строительство порядка 4,7 трлн рублей.

Вместе с тем в марте – апреле 2022 г. оказалось затруднено получение проектного финансирования – с учетом ключевой ставки Банка России в размере 20% были **фактически сформированы запретительные ставки для застройщиков.** Также выдвигались иные условия, которые делали невозможным получение проектного финансирования. Оба этих фактора вместе с длительными сроками принятия градостроительных решений, ограничениями при вовлечении земельных участков в оборот, недостатком инфраструктуры могут привести к сокращению объемов ввода жилья.

Для сохранения объемов жилищного строительства и запусков новых проектов требуется обеспечить стабильный спрос и приток средств в отрасль.



В этой связи **основными системными вызовами**, стоящими перед отраслью жилищного строительства, являются:

- 1) существенное ухудшение макроэкономических показателей: снижение уровня доходов, ВВП, покупательной способности, рост безработицы, снижение доходов населения, приводящее к недостаточному платежеспособному спросу и снижению доступности приобретения жилья для граждан, в том числе с использованием средств ипотечного кредитования. Без своевременных мер поддержки продолжится рост себестоимости строительства жилья, а объемы ипотечного кредитования сократятся вдвое. Это, в свою очередь, может привести к снижению объемов вводимого жилья на 100 млн кв. метров до 2030 года;
- 2) отсутствие в центральных районах городов свободных территорий под застройку, критериев признания неэффективно используемыми земельных участков и механизмов воздействия на правообладателей земли, не использующих ее для развития городского пространства;
- 3) отсутствие инфраструктуры для жилищного строительства на вновь застраиваемых территориях. Планируемое жилищное строительство не синхронизировано со строительством необходимой инфраструктуры;
- 4) недостаточная эффективность действующих мер поддержки спроса и предложения в отдельных регионах страны в связи со значительными различиями в структуре себестоимости жилищного строительства, инфраструктурной обеспеченности территорий и уровня платежеспособного спроса населения на жилье.

С учетом установленных целей, существующих вызовов и ограничений **основными направлениями работы по обеспечению поддержки и управлению жилищными возможностями граждан страны являются:**

- 1) новые подходы к управлению и поддержке жилищного строительства;
- 2) развитие ипотечного кредитования;
- 3) поддержка индивидуального жилищного строительства;
- 4) комплексная программа обновления населенных пунктов, включающая в себя обеспечение улучшения жилищных условий различных групп населения, обновление жилищного фонда и городской среды.

Отдельно необходимо отметить, что реализация мероприятий данного раздела предполагает активное участие АО «ДОМ.РФ» и ППК «Фонд развития территорий» в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан, а также содействие модернизации жилищно-коммунального хозяйства и сокращению непригодного для проживания жилищного фонда.

# 1. НОВЫЕ ПОДХОДЫ К ПОДДЕРЖКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНАХ

---

Опыт реализации текущих программ свидетельствует о том, что применение недифференцированных мер поддержки жилищного строительства без учета фактической ситуации в регионах может привести к нарушению баланса спроса и предложения и снижению объемов строящегося жилья либо его доступности.

Для получения наибольшего эффекта от использования бюджетных средств предлагается определить семь основных региональных кластеров, по совокупности показателей, характеризующих динамику спроса и предложения жилья, и общим факторам, значимым для развития рынка жилья.

**Кластер 1.** Динамичные рынки: высокий приток и темпы роста населения при больших объемах ввода жилья, не покрывающих спрос и приводящих к низкой доступности. Например, Москва, Калининградская и Московская области.

**Кластер 2.** Сбалансированные рынки: приток населения и большие объемы ввода жилья приводят к балансу спроса и предложения при высоком уровне доступности такого жилья. Например, Белгородская, Воронежская, Калужская, Ростовская области.

**Кластер 3.** Несбалансированные рынки с дефицитом жилья: отток населения и низкие объемы ввода жилья, не покрывающие спрос, приводят к низкой доступности жилья. Например, Республика Алтай, Республика Мордовия, Республика Тыва.

**Кластер 4.** Регионы догоняющего развития: снижение численности населения и избыточное предложение с положительной динамикой в сторону баланса. Например, Нижегородская, Тверская области.

**Кластер 5.** Рынки с избыточным предложением: снижение численности населения и доходов, низкие объемы ввода жилья при избыточном предложении на рынке и высоком уровне доступности жилья. Например, Брянская, Ивановская и Костромская области.

**Кластер 6.** Несбалансированные рынки с нехваткой доходов: снижение численности населения при активном снижении доходов, а также низких объемах ввода жилья и среднем уровне доступности. Например, Республика Марий Эл и Пермский край.

**Кластер 7.** Сложные рынки: активное снижение численности населения и наиболее низкие объемы ввода жилья. Например, Республика Дагестан, Камчатский и Хабаровский края.

Такой подход позволит обеспечить последующее адресное применение системных мер поддержки жилищного строительства, а также к 2030 году создать баланс спроса и предложения в большинстве субъектов нашей страны.

## 2. РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

После того, как в 1991 году прежняя система распределения жилья исчезла, для многих наших соотечественников покупка квартиры стала труднодоступной. Купить квартиру в строящемся доме с ипотекой было невозможно ввиду отсутствия такого кредитного инструмента. Рынок новостроек существовал фактически бессистемно и бесконтрольно.

К лучшему ситуация стала меняться только в начале двухтысячных годов, когда наконец был сформирован свод необходимых законов, регулирующих рынок новостроек в стране, в том числе принят основополагающий документ – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». С тех пор в России стала развиваться ипотека на строящееся жилье. Сегодня уже сложно поверить, что этого инструмента у нас не было еще каких-то 20 лет назад.

В 2005 году было выдано 58,7 тыс. ипотечных жилищных кредитов общим объемом 56,3 млрд рублей. Средневзвешенная ставка составляла 14,9%. За последние 15 лет мы прошли огромный путь: ипотека стала массовым продуктом для населения, основным рыночным способом улучшения жилищных условий. Ежегодно около 50% всех сделок с жильем оформляется с привлечением кредитных средств, а в 2020 – 2021 годах в условиях низких ставок по рыночным кредитам и реализации программы «Льготная ипотека» эта доля достигала 75-80% на первичном рынке. За 2021 год прирост ипотечного портфеля банков составил 2,5 трлн рублей. Президентом Российской Федерации В.В. Путиным поручено обеспечить прирост ипотечного портфеля на уровне – не ниже прошлого года.

Средняя ипотечная ставка по итогам 2021 года составила 7,5% (на 0,2 п.п. меньше чем в 2020 году). Несмотря на повышение ключевой ставки Банка России, поставленная Президентом Российской Федерации В.В. Путиным задача по достижению к 2024 году уровня ипотечной ставки менее 8% второй год подряд выполнена благодаря реализации льготных ипотечных программ.

В связи с текущей ситуацией выдача ипотеки в 2022 году значительно замедляется. По предварительным данным, за 4 месяца 2022 года выдано 435,4 тыс. кредитов, что на 29% меньше, чем за аналогичный период 2021 года (609,6 тыс. кредитов). Объем выданных кредитов составил 1,475 трлн рублей – на 14% меньше, чем за январь – апрель прошлого года (1,715 трлн рублей).

Средняя ставка по выданным с начала 2022 года ипотечным кредитам составила 8%, при этом средневзвешенная рыночная ставка по ТОП-20 банков в марте – апреле 2022 г. поднималась до 20,5%. В результате в апреле 2022 г. ипотечных кредитов выдано почти в три раза меньше, чем в апреле 2021 г. Эта ситуация без принятия системных решений и поддержки спроса на рынке жилья может значительно ухудшиться.

Текущая средневзвешенная рыночная ставка по ипотеке составляет 14,5%. В то же время даже при значении рыночной ставки по ипотеке на уровне 9-10% годовых

ипотека недоступна более чем для половины населения, а в совокупности со снижением доходов, данный процент еще увеличится. Существующий рост реальных доходов населения также не обеспечивает долгосрочный стабильный спрос на жилье.

**Основная задача стратегии в сфере ипотечного кредитования – обеспечить доступность ипотеки и долгосрочный стабильный спрос на жилье в новостройках.**

Следует отметить, что спрос на новое жилье тесно связан с реализацией гражданами имеющихся у них квартир для обеспечения первоначального взноса. Таким образом, в случае замедления спроса на вторичном рынке недвижимости потребуются принятие дополнительных мер поддержки данного сектора.

**Необходимо шаг за шагом снизить среднюю ставку по ипотеке, прежде всего на первичном рынке жилья, до 5% (паспортом национального проекта «Жилье и городская среда» предусмотрено снижение ипотечной ставки до 6% к 2030 году в целом).**

На решение этой задачи направлены нижеперечисленные мероприятия.

**1.** Реализация льготных ипотечных программ:

**1.1.** унификация всех льготных ипотечных программ, реализация программ льготной ипотеки для отдельных категорий граждан и дифференцированное развитие ипотеки в регионах. Для стабилизации рынка жилья и ипотеки параметры программы «Льготная ипотека» изменены с 1 мая 2022 г.: ставка – 9%, срок действия – до 31 декабря 2022 г., максимальная сумма – 30 млн рублей в столичных регионах (Москва, Московская обл., Санкт-Петербург, Ленинградская обл.) и 15 млн рублей в остальных регионах. По программам «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «Сельская ипотека» сохранены текущие условия;

**1.2.** запуск льготной ипотечной программы для жителей расселяемых непригодных для проживания домов;

**1.3.** распространение льготных ипотечных программ на строительство объектов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) собственными силами граждан.

**2.** Реализация нефинансовых мер по снижению ипотечных платежей для граждан, повышение их прозрачности, предполагает:

- стандартизацию процедур оформления ипотеки;
- цифровизацию взаимодействия заемщиков, банков и госорганов;
- расширение возможности использования цифровых активов в строительстве (электронная закладная).

В результате приобретение жилья с ипотекой будет доступно для 60% российских семей.

## 3. РАЗВИТИЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

---

Еще одним важнейшим инструментом решения жилищного вопроса россиян является развитие индивидуального жилищного строительства.

На этот сегмент и сейчас приходится около половины годового ввода жилья, но его потенциал раскрыт лишь частично. Согласно опросу ВЦИОМ, в собственном доме хотели бы жить более 45 млн семей в России – 73% от общего числа домохозяйств. Ежегодно у нас строится около 250-300 тыс. индивидуальных домов.

На развитие ИЖС влияют три основных фактора: предоставление земельных участков, обеспеченность земельного участка инфраструктурой и возможность получения ипотечного кредита на строительство.

Объем ввода жилья, построенного населением, растет на протяжении последних тридцати лет и в 2021 году составил рекордные 49,1 млн кв. метров. Во многом этого удалось добиться за счет системной работы глав субъектов Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти. В том числе обеспечены принятие и реализация решений по продлению «дачной амнистии» и распространению упрощенного порядка регистрации садовых домов на объекты ИЖС. Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 г. № 861 установлен размер платы за технологическое присоединение к электросетям энергопринимающих устройств максимальной мощностью до 15 кВт в размере не более 550 рублей, обеспечена реализация программ газификации и строительства дорог в индивидуальных поселках.

С 2022 года вступил в силу закон, обеспечивающий возможность привлечения средств граждан при строительстве малоэтажных жилых комплексов через счета эскроу.

Кроме того, важнейшей мерой стало сокращение сроков постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав на объекты ИЖС до трех дней.

Основной задачей Стратегии в данном направлении является создание условий и механизмов, при которых приобретение или строительство частного дома, в том числе с использованием ипотечного кредитования, а также его последующие эксплуатация и продажа будут такими же простыми и доступными, как приобретение жилья в многоквартирном доме.

При запуске ипотеки на ИЖС под 8-9% с привлечением подрядчиков к строительству дополнительный спрос на частные дома может вырасти до 100 тыс. домов ежегодно.

Для выполнения поставленной задачи **необходимо реализовать комплекс мероприятий:**

- 1)** увеличение количества земельных участков, предоставляемых для ИЖС, в том числе льготным категориям граждан;
- 2)** обеспечение объектов ИЖС необходимой инфраструктурой (в т.ч. в рамках программы «Стимул») с возможностью подключения частных домов к основным инженерным сетям по доступным тарифам: крайне важно продлить действие льготных условий подключения индивидуальных жилых домов к сетям электроснабжения в части сохранения льготной стоимости технологического присоединения к электросетям в размере не более 550 рублей (прежде всего, при подключении до 7,5 кВт);
- 3)** внедрение механизмов кредитования ИЖС профессиональными застройщиками с применением счетов эскроу;
- 4)** развитие ипотеки на объекты ИЖС, в том числе при строительстве дома собственными силами;
- 5)** законодательное регулирование отношений по управлению малоэтажными жилыми комплексами;
- 6)** наделение регионов правом предоставлять бесплатно в пользование земельные участки под ИЖС в рамках своих «гектаров» с обязательством в течение определенного срока построить и зарегистрировать жилье. Если жилье не будет построено, то участок возвращается. А если построено, то гражданин сможет льготно выкупить участок;
- 7)** приведение дорог к поселкам ИЖС в нормативное состояние;
- 8)** обеспечение строительства социальной инфраструктуры в рамках соответствующих нацпроектов и программ;
- 9)** синхронизация развития ИЖС с инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций;
- 10)** предоставление дополнительных ресурсов на поддержку строительства с использованием быстровозводимых конструкций и развитие таких технологий, включая приобретение иностранных технологий и заводов.

Реализация указанных мер позволит системно изменить отрасль индивидуального домостроения, обеспечить запуск массового строительства индивидуальных жилых домов индустриальным способом и формирование механизма управления индивидуальными поселками.

В результате к 2030 году будет обеспечен объем ввода индивидуальных домов в размере до 60 млн кв. метров ежегодно.

## 4. КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА ОБНОВЛЕНИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

За последние 100 лет в России произошел бум развития городов. Доля городского населения выросла с 17% в 1917 году до 75% в 2021 году. В условиях такого бурного роста в первую очередь решалась задача обеспечения жильем максимального количества людей в возможно короткие сроки. При этом качеству жилья и городской среды не уделялось должного внимания. Сегодня в домах, построенных 50-80 лет назад, по-прежнему живут люди, нормативный срок службы большей части домов либо уже прошёл, либо подходит к завершению, при этом их техническое состояние характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик строительных конструкций.

По данным Росстата за 2020 год, из 2,4 млрд кв. метров жилого фонда многоквартирных домов (далее – МКД) порядка 100 млн кв. метров жилья имеет износ более 65% (рис. 5).

**Рис. 5. Аварийный и ветхий жилищный фонд в РФ**



**НЕОБХОДИМО ФОРМИРОВАТЬ ОТВЕТСТВЕННОЕ ОТНОШЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ К СВОИМ ДОМАМ**

Сегодня необходимо комплексно подходить к обновлению территорий – создавать современные жилые кварталы с дворами без машин, с развитой инфраструктурой и комфортной средой, соответствующими запросам граждан, в том числе на территориях, занятых сейчас аварийным и ветхим жилищным фондом.

Примеры таких комплексных программ сегодня уже есть.

В частности, программа реновации жилищного фонда в городе Москве. В нее включены дома первого периода индустриального домостроения, возведенные по типовым проектам в период с 1957 по 1968 годы, а также аналогичные им по характеристикам конструктивных элементов дома. Благодаря программе более 1 млн москвичей из ветхих домов переедут в качественные современные дома в комфортных, благоустроенных кварталах, а за счет эффективного планирования территорий повысится доступность и качество объектов инфраструктуры.

Другой успешной практикой расселения аварийного жилья является опыт Республики Татарстан. Там создан специальный фонд, обеспечивающий реализацию программы, в рамках которой аварийное жилье выкупается у граждан по реальной стоимости. При этом дополнительной гарантией является предоставление средств на первоначальный взнос по программе социальной ипотеки.

Начинают реализовываться проекты комплексного развития территорий (далее – КРТ). Законодательно этот механизм был введен в декабре 2020 г. На сегодняшний день все субъекты приняли свои нормативные акты. Принято более 100 решений. Так, например, Республикой Марий Эл в рамках механизма КРТ заключено 4 договора с застройщиками. По двум территориям разработана и утверждена документация по планировке территории. По одной территории выдано разрешение на строительство, застройщик уже приступил к строительству.

Крайне важно в дальнейшем обеспечить надлежащее состояние жилья за счет повышения эффективности управления, а также своевременного проведения ремонта. Но при этом необходимо, чтобы эта обязанность была возложена на собственников жилья. Сегодня для большинства граждан зона ответственности за состояние своего жилья в лучшем случае ограничивается порогом собственной квартиры. Нужно менять эту модель отношений и переходить к системе управления жилищным фондом, в которой собственник несет ответственность за надлежащее состояние как своей квартиры, так и общего имущества в МКД.

При этом государство осуществляет поддержку отдельных групп граждан в рамках взятых на себя обязательств, в том числе за счет развития аренды и создания стимулов для опережающего улучшения жилищных условий через арендное жилье или программу строительства социального жилья (включая индустриальное домостроение, а также модульные конструкции).

Так, в 2021 году был решен жилищный вопрос 23,9 тыс. семей 16 льготных категорий граждан, в том числе установленных федеральным законодательством, из них 1,9 тыс. инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, принятых органами местного самоуправления на учет нуждающихся в жилых помещениях до 1 января 2005 г., а также обеспечено жильем порядка 22,5 тыс. детей-сирот.



По состоянию на 1 января 2022 г. на учете нуждающихся в жилых помещениях (имеющих право на предоставление социальной выплаты) состоят 748,8 тыс. семей, подлежащих обеспечению жильем в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

При этом срок ожидания в очереди на улучшение жилищных условий составляет в среднем 25 лет.

**В этой связи в рамках комплексного обновления населенных пунктов представляется целесообразным выделить следующие направления:**

- 1) расселение аварийного и ветхого жилищного фонда;
- 2) обеспечение жильем отдельных категорий граждан;
- 3) восстановление прав граждан – участников долевого строительства;
- 4) совершенствование подходов к капитальному ремонту многоквартирных домов и управлению ими;
- 5) формирование комфортной среды проживания граждан;
- 6) сокращение количества незавершенных объектов государственной, муниципальной и частной собственности.

#### **4.1. По данным Росстата за 2020 год, из 2,4 млрд кв. метров жилого фонда МКД порядка 100 млн кв. м жилья имеет износ более 65%**

Жилищный фонд, признанный аварийным за период с 1 января 2017 г. по 1 января 2021 г., составляет 11,7 млн кв. метров, в нем проживают порядка 660 тыс. человек. Всего в Российской Федерации признано аварийным и не вошло в действующую программу порядка 21 млн кв. метров жилья. Учитывая, что в среднем ежегодно признается аварийным около 2 млн кв. метров жилья, до 1 января 2030 г. аварийными будут признаны ещё 16 млн кв. метров жилья.

Основная задача – сокращение накопленного аварийного жилищного фонда за счет реализации комплексной программы обновления населенных пунктов.

В качестве мер, способствующих повышению эффективности реализации программы расселения, при условии внесения соответствующих изменений в законодательство, могут применяться:

- 1) создание за счет программы переселения наемного фонда с предоставлением помещений в некоммерческий найм на льготных условиях с правом выкупа жилых помещений, в том числе по социальной ипотеке;
- 2) предоставление жилых помещений взамен непригодных для проживания по договору мены с возможностью рассрочки по выплате гражданами разницы между стоимостью приобретаемого жилого помещения и выкупной стоимостью на срок до 15 лет, что обеспечит возврат инвестиций в строительство жилья;

- 3) реализация проектов КРТ, в том числе с возможностью предоставления федеральной поддержки при расселении аварийного жилья;
- 4) создание механизма «бесшовного» перехода от реализации текущей программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда к новой программе, в том числе предусматривающего выделение опережающего финансирования на проектно-изыскательские работы;
- 5) совершенствование действующего законодательства в части расширения границ местности с «населенного пункта» до «муниципальных районов/округов» при переселении граждан из аварийного жилищного фонда.

Комплексная программа обновления территорий населенных пунктов при ее надлежащем финансировании позволит предотвратить старение жилищного фонда в России, в том числе ликвидировав накопленный к 2030 году аварийный жилищный фонд. С учетом прогнозных объемов признания аварийного жилищного фонда всего необходимо расселить около 37 млн кв. метров и улучшить жилищные условия более 2,0 млн человек.

#### **4.2. Для удовлетворения жилищных потребностей отдельных групп граждан, не имеющих возможности приобрести жилье (например, молодых семей, специалистов, семей, не имеющих достаточно средств для уплаты первоначального взноса по ипотеке), а также для обеспечения служебным жильем предусматривается принятие мер по развитию института арендного (наемного) жилья**

По итогам 2020 года в Российской Федерации порядка 5,7 млн семей (10% от общего числа домохозяйств) арендуют жилье на рынке, при этом в развитых странах этот показатель достигает 18-40%, а в крупнейших мировых городах – 80%. Большая часть арендного фонда находится в «теневом» секторе российской экономики и не приносит доходов в бюджет.

Арендное жилье – один из важных способов решения жилищного вопроса, особенно для почти половины семей, которым покупка жилья в ипотеку недоступна даже по нулевой ставке. При этом существующие механизмы (предоставление жилья в социальную аренду с правом приватизации) не позволяют сформировать арендный фонд, а рост затрат собственников на содержание жилья приводит к появлению все новых «бедных» собственников.

Для обеспечения возможности улучшения жилищных условий граждан необходимо формирование наемного жилья:

- коммерческого (для семей с доходами не ниже средних, корпоративных клиентов) – за счет привлечения средств частных инвесторов в рамках масштабирования модели арендных домов АО «ДОМ.РФ» (прозрачность отношений, современные стандарты для комфортного проживания);
- некоммерческого (для отдельных категорий семей с доходами ниже среднего) – за счет использования механизмов концессий и государственно-частного партнерства, оптимизации законодательства по созданию и управле-

нию наемными домами и субсидирования за счет средств федерального бюджета недополученных доходов инвесторам;

- социального (государственного и муниципального для отдельных категорий семей с низкими доходами). Строительство такого жилья возможно за счет средств бюджетной системы различных уровней.

Для управления и прогнозирования потребности в арендном фонде различных типов необходимо создание единого реестра очередников, предусматривающего сведения об уровне их доходов и нуждаемости в жилье.

Одновременно необходимо создать и систему учета специального жилищного фонда (на базе ЕИСЖС), содержащую пообъектные сведения по арендному фонду различных категорий.

Формирование арендного фонда возможно с использованием механизмов профильных госкомпаний (в том числе АО «ДОМ.РФ», ППК «Фонд развития территорий» и других).

В рамках Стратегии **необходимо реализовать следующие направления:**

- 1)** совершенствование регулирования создания и использования коммерческого, некоммерческого и социального арендного жилья, повышение прозрачности рынка наемного жилья путем создания цифровых инструментов;
- 2)** создание механизмов поддержки проектов коммерческой аренды с предоставлением льготных кредитов, предоставление земельных участков для «наемных» домов на льготных условиях;
- 3)** использование механизмов государственно-частного партнерства в целях формирования арендного жилья для участников программ расселения жилья и программ комплексного развития территорий;
- 4)** расширение мер жилищной поддержки граждан через инструмент долгосрочной аренды, выдачи и использования сертификата на получение социального наемного жилья или оплату найма, субсидирования арендной платы нанимателям.

Повышению эффективности массового строительства жилья, в том числе арендного, будет способствовать развитие технологий индустриального домостроения. В связи с этим Стратегией сформулирован соответствующий запрос и предусмотрен ряд мер, направленных на координацию развития отраслей строительства и промышленности строительных материалов.

### 4.3. Обеспечение прав граждан – участников долевого строительства

По состоянию на 1 апреля 2022 г. в Единый реестр проблемных объектов включено 2 130 многоквартирных домов площадью около 13 млн кв. метров.

В реестре пострадавших граждан – участников долевого строительства состояли около 118,9 тыс. человек. Права 70,9 тыс. граждан восстанавливаются ППК «Фонд развития территорий», 48 тыс. граждан – регионами за счет собственных средств.

Основная задача: восстановление прав всех граждан – участников долевого строительства до конца 2023 года.

В результате к 2024 году будет не только решена основная задача – приняты решения о восстановлении прав 100% граждан – участников долевого строительства, но и дополнительно в жилищное строительство будет вовлечено около 240 площадок для строительства, а также введено более 5 млн кв. метров жилья.

Механизм участия граждан в долевом строительстве жилья претерпел существенные изменения за последние годы: теперь средства граждан защищены на счетах эскроу, а риски несут профессиональные участники рынка жилищного строительства – застройщики и банки.

По мере дальнейшего развития рынка проектного финансирования необходимо упрощать правила взаимодействия между банками и застройщиками, создавать возможности для досрочного раскрытия счетов эскроу при наличии уверенности, что объект будет достроен, направления высвободившихся средств на погашение кредита и открытие новых кредитных линий по новым проектам в этом же банке.

Реформы законодательства о долевом строительстве последних лет были направлены преимущественно на защиту граждан в процессе привлечения денежных средств для строительства. Но на этапе передачи жилья и исполнения обязательств по гарантии дольщики испытывают серьезные трудности при защите своих прав на получение качественных объектов или добровольную справедливую компенсацию от застройщика. Процесс предварительного взаимодействия сторон не настроен, это доказывает перегруженность судов исками по делам в сфере долевого строительства. От наличия быстрых, эффективных и технологичных способов правовой защиты напрямую зависит качество жизни граждан, экономия их времени, сил и денег на излишние разбирательства.

Нормы профильного законодательства о долевом строительстве должны быть донстроены так, чтобы обеспечить единообразный подход к реализации прав и обязанностей граждан – участников долевого строительства, разрешению споров в связи с качеством строительства, передачей и принятием построенных объектов и исполнением застройщиками гарантийных обязательств, определению размера и пределов ответственности по договору участия в долевом строительстве (соразмерно реально допущенным нарушениям).

#### **4.4. Совершенствование подходов к капитальному ремонту многоквартирных домов и управлению ими**

---

На конец 2021 года в Российской Федерации насчитывается более 940 тыс. МКД общей площадью 3 млрд кв. м, 97,2% многоквартирных домов управляются объединениями собственников жилья или управляющими организациями.

С 2015 года предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами лицензируется. На текущий момент было выдано более 22 тыс. лицензий управляющим организациям. Сформированная система лицензионного контроля обеспечивает публичность и прозрачность процесса смены способа

управления каждым многоквартирным домом или смены управляющей организации. Информация об управляющих организациях и поставщиках жилищно-коммунальных услуг размещается в отношении каждого многоквартирного дома в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

В целом лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами оказало положительное влияние на эту сферу: если в 2015 году в управлении управляющими организациями находилось 34% жилищного фонда, то на конец 2021 года этот показатель превышает 62,1%, что свидетельствует о повышении доверия к управляющим организациям. Без управления в 2015 году находилось 15% многоквартирных домов, сейчас этот показатель менее 3 %.

Вместе с тем отмечают неразвитость института заказчиков работ и услуг для МКД, недостаточная эффективность деятельности управляющих организаций, низкий уровень цифровизации, сложности с реализацией полномочий органов местного самоуправления по выбору управляющих организаций или определению временных управляющих организаций, в случае если конкурс не состоялся.

Эффективным способом повышения качества предоставляемых жилищных услуг является создание института «гарантирующей управляющей организации», которая обеспечит непрерывное управление МКД на всех этапах жизненного цикла по единым стандартам, а также гарантирует эффективное и надежное управление общим имуществом в случае, если в многоквартирных домах не выбран или не реализован способ управления. Предъявляемые к такой организации дополнительные требования, помимо лицензионных, будут гарантировать соблюдение жилищных прав граждан, позволят совершенствовать модель ценообразования в сфере управления жильем и содержания общего имущества.

Один из ключевых вопросов в сфере эксплуатации многоквартирных домов – безопасность эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Общее потребление природного газа в 2020 году в Российской Федерации составило более 400 млрд куб. м, из них на население пришлось около 12%, на электро- и теплоэнергетику – 36%. Единая система газоснабжения обслуживает более 66% жилищного фонда России, в отдельных регионах – более 95% (Республика Калмыкия, республики Северо-Кавказского федерального округа). Всего в Российской Федерации зарегистрировано более 607 тыс. газифицированных МКД.

Для решения указанных задач необходимо обеспечить внедрение единых стандартов по управлению и обслуживанию МКД, новых подходов в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению МКД, а также квалифицированное обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, ужесточение требований к обслуживанию вентиляционного оборудования, урегулирование вопроса доступа в жилые помещения для проверяющих организаций.

В региональные программы капитального ремонта включено 723 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2,6 млрд кв. м (с учетом вспомогательных и нежилых помещений), в которых проживают 94 млн человек, ежегодно ремонтируется 45-50 тыс. МКД (в 2021 году – 54,4 тыс. МКД).

Большинство собственников помещений в МКД делают выбор в пользу формирования фонда капитального ремонта на счетах региональных операторов. Для реализации региональных программ субъектами Российской Федерации утверждаются трехлетние краткосрочные планы их реализации. С начала реализации региональных программ работы по капитальному ремонту проведены в более чем 220 тыс. МКД общей площадью более 767 млн кв. метров, что позволило улучшить условия проживания более 28 млн человек. Стоимость выполненных работ превысила 1 трлн рублей. Ежегодно капитальный ремонт проводится в более 45 тыс. многоквартирных домов, стоимость работ составляет более 180 млрд рублей.

**Повысить эффективность выполнения программ капитального ремонта можно за счет реализации следующих мероприятий:**

- 1)** совершенствование законодательства Российской Федерации в области учета технического состояния МКД, организация системы сбора и обобщения информации о технических характеристиках и состоянии жилищного фонда;
- 2)** расширение перечня видов разрешенных работ и качества проводимого управляющей организацией текущего ремонта, существенно влияющего на техническое состояние конструктивных элементов дома;
- 3)** создание механизма корректировки региональных программ капитального ремонта с учетом действительного технического состояния МКД;
- 4)** расширение полномочий субъектов Российской Федерации по управлению программами капитального ремонта, в частности, по актуализации региональных программ, исходя из имеющегося финансирования и фактической потребности;
- 5)** совершенствование механизма использования средств на специальных счетах, в том числе развитие системы кредитования капитального ремонта;
- 6)** установление особого порядка финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия;
- 7)** обеспечение законодательной возможности финансирования работ по капитальному ремонту за счет иных источников (государственная поддержка, экономия средств, собираемых в качестве платы за содержание общего имущества МКД, денежных средств, собираемых в качестве платы за использование общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений);
- 8)** развитие практики применения энергосервисных контрактов, а также иных механизмов привлечения инвестиций в проведение энергоэффективного капитального ремонта.

#### **4.5. Повышение уровня благоустройства городской среды и комфортности проживания на территории населенных пунктов**

---

Инструментом оценки состояния городской среды является Индекс качества городской среды, разработанный Минстроем России в 2018 году. Индекс представляет собой цифровое значение состояния городской среды, полученное в результате комплексной оценки количественных и поддающихся измерению индикаторов, характеризующих уровень комфорта проживания в городе. Его значение за 2021 год по Российской Федерации составило 184 балла (на 9% выше по сравнению с результатами 2019 года). Количество городов с благоприятной средой за 2021 год составило 490 городов (44%).

В программах по формированию комфортной городской среды в 84 субъектах Российской Федерации ежегодно участвует около 3 тыс. муниципальных образований численностью населения 114 млн человек, в том числе порядка 450 городов (39% от количества городов). По данным субъектов Российской Федерации, по состоянию на 1 января 2022 г. требуют благоустройства порядка 162 тыс. дворовых и 85 тыс. общественных территорий.

Созданы механизмы вовлечения граждан в решение вопросов городского развития, увеличивается уровень заинтересованности и активности граждан в вопросах принятия решения о благоустройстве территорий.

Учитывая востребованность у субъектов Российской Федерации и заинтересованность граждан в благоустройстве городской среды, предлагается предусмотреть ежегодное увеличение финансирования на 5 млрд рублей как программных мероприятий по благоустройству общественных пространств, так и проектов – победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях.

При этом необходимо не только реализовать соответствующий федеральный проект и обеспечить повышение качества городской среды в полтора раза по сравнению с 2019 годом, но и взаимно увязать этот проект с другими элементами комплексного обновления территорий для получения наибольшего синергетического эффекта.

#### **4.6. Сокращение количества незавершенных объектов государственной, муниципальной и частной собственности**

---

Негативное влияние на формирование городской среды и облик городов оказывает наличие недостроенных зданий. В настоящее время в стране насчитывается несколько десятков тысяч незавершенных объектов публичной собственности, в том числе имеющих большое социальное значение: школы, поликлиники, дороги, объекты ЖКХ, на строительство которых ранее направлялись бюджетные средства.

На возникновение таких объектов, в частности, могут влиять увеличение стоимости строительства, ошибки в проектировании, отказ или приостановка стройки.

В 2021 году сформирована нормативная база, позволяющая вести федеральный и региональные реестры таких объектов. Ключевая задача – в самое ближайшее время создать такие реестры и организовать работу по ликвидации «бюджетных долгостроев»: провести их полную инвентаризацию и определить дальнейшие шаги по каждому из них, в том числе предусмотрев необходимое финансирование на завершение их строительства, а также решить проблему недостающей документации.

Значимой проблемой остается и значительное количество незавершенных объектов, находящихся в частной собственности, которые также негативно влияют на архитектурный облик населенных пунктов. В этой связи требуется принятие сбалансированных решений, создающих механизмы завершения их строительства и вовлечения таких объектов в хозяйственный оборот.





## IV. НОВЫЙ РИТМ СТРОИТЕЛЬСТВА



До 2030 года необходимо обеспечить системную трансформацию строительной отрасли – от сферы с непрозрачными правилами и отрицательной динамикой производительности труда (по некоторым направлениям) к высокотехнологичной, конкурентной и прозрачной отрасли.

**Стратегию трансформации строительной отрасли предлагается осуществлять по следующим направлениям:**

- 1)** административная трансформация (сокращение инвестиционно-строительного цикла);
- 2)** цифровая трансформация (повышение цифровой зрелости регионов, перевод процедур в электронный вид, использование технологий информационного моделирования, развитие информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и актуализация содержащихся в них сведений);
- 3)** профессиональная трансформация (развитие кадрового потенциала, повышение престижа профессии, привлечение квалифицированных кадров, расширение полномочий главных инженеров и главных архитекторов проектов, а также развитие конкуренции и совершенствование правил допуска на строительный рынок).

### 1. АДМИНИСТРАТИВНАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ

За последние несколько лет, начиная с заседания Государственного Совета Российской Федерации, состоявшегося в г. Казани 19 февраля 2019 г., ведется системная работа по упрощению и сокращению инвестиционно-строительного цикла.

Однако, несмотря на значительный объем нормативных изменений, направленных на упрощение процедур и сокращение инвестиционно-строительного цикла, строительная отрасль находится в самом начале пути к повышению прозрачности, эффективности и клиентоориентированности.

Избыточность и неоднородность правового регулирования, недостаточно эффективная и негибкая система управления капитальными вложениями, а также **значительное превышение сроков оформления разрешительных докумен-**

**тов над сроками выполнения строительно-монтажных работ формируют основные вызовы отрасли на ближайшее десятилетие.**

Начиная с 1 сентября 2021 г. количество процедур в строительстве было сокращено с 96 в жилищном строительстве до 32 процедур без привязки к отдельной сфере строительства. В продолжение этих изменений Правительством Российской Федерации в конце 2021 года впервые был утвержден исчерпывающий перечень сведений, документов, материалов и согласований, включая исходно-разрешительную документацию, которые могут быть запрошены у застройщика или технического заказчика.

**Рис. 6. Инвестиционно-строительный цикл сегодня**

**СОКРАЩЕНИЕ НА 30% ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО ЦИКЛА ПОЗВОЛИТ ВОВЛЕЧЬ В СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНО ДО 2 ТРЛН РУБ. ЕЖЕГОДНО ЗА СЧЕТ УВЕЛИЧЕНИЯ ОБОРАЧИВАЕМОСТИ СРЕДСТВ**



**ВСЕГО: 5 ЭТАПОВ 32 МЕРОПРИЯТИЯ**

**ПРИНЦИПЫ ОПТИМИЗАЦИИ:**

- ✓ «**НЕТ РЕГЛАМЕНТА — НЕТ ПРОЦЕДУРЫ**»
- ✓ «**НЕ ОПИСАН ПРЕДМЕТ И (ИЛИ) НЕТ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ОТКАЗА — НЕТ ПРОЦЕДУРЫ**»
- ✓ «**НЕТ СРОКА — НЕТ ПРОЦЕДУРЫ**»
- ✓ «**НЕТ ВЛИЯНИЯ НА РЕЗУЛЬТАТ — НЕТ ПРОЦЕДУРЫ**»  
(ИСКЛЮЧЕНИЕ ИЗБЫТОЧНЫХ И УСТАРЕВШИХ ПРОЦЕДУР)
- ✓ «**ОДИН ПРЕДМЕТ — ОДНА ПРОЦЕДУРА**»  
(ИСКЛЮЧЕНИЕ ДУБЛИРУЮЩИХ ДРУГ ДРУГА ПРОЦЕДУР)

Благодаря исчерпывающему перечню сформирована отправная точка для дальнейшей работы, которую планируется вести по следующим направлениям.

### **1.1. Непосредственное сокращение количества действий, предусмотренных исчерпывающим перечнем**

---

Для этого утверждены принципы оптимизации процедур (см. рис. «Инвестиционно-строительный цикл сегодня»), а также создана специальная рабочая группа, в состав которой включены представители всех заинтересованных ведомств, регионов, профессиональных объединений и бизнеса. Результатом должно стать сокращение количества документов, сведений, материалов, согласований в строительстве (включая исходно-разрешительную и исполнительную документацию, а также объединение экспертиз) не менее чем в 2 раза.

Кроме того, опережающими темпами осуществляется сокращение сроков строительства инфраструктурных объектов. Летом 2020 года принят специальный закон, позволяющий сократить не менее чем на 1 год инвестиционно-строительный цикл строительства основных видов транспортной инфраструктуры (автомобильные и железные дороги, аэропорты, порты, транспортно-пересадочные узлы). Благодаря этим изменениям, в частности, в 2021 году удалось открыть основной ход ЦКАД, а также опережающими темпами ведется строительство автодороги Москва – Казань с продолжением до Екатеринбурга.

1 мая 2022 г. вступили в силу изменения, позволяющие распространить эти особенности на иные виды магистральной инфраструктуры, отдельные виды промышленных объектов, направленных, прежде всего, на производство импортозамещающей продукции, а также объектов социальной инфраструктуры.

При этом завершающим этапом реформирования инвестиционно-строительного цикла должна стать «реестровая модель», предусматривающая формирование Минстроем России исчерпывающего реестра всех действий, которые могут быть затребованы от застройщика.

### **1.2. Упрощение правил подключения к сетям инженерно-технического обеспечения**

---

В 2021 году завершён очередной этап унификации правил подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, повышена прозрачность определения индивидуальных тарифов подключения, созданы условия для оспаривания завышенных ставок. Продолжается работа над созданием прозрачных правил переноса (выноса) инженерных сетей, обеспечивающих баланс интересов застройщиков и сетевых организаций.

### **1.3. Сокращение обязательных требований в строительстве и совершенствование технического регулирования**

---

Благодаря системной работе за 2,5 года удалось сократить количество обязательных требований в 25 раз – с 10 000 до 400. Вместе с тем между обязатель-

ными требованиями в строительстве, утверждаемыми разными ведомствами, остается значительное количество противоречий и дублирований. В этой связи необходимо обеспечить внедрение реестрового принципа формирования всех обязательных нормативных технических требований в строительстве, который должен быть запущен к 2024 году. Кроме того, необходимо осуществить перевод нормативно-технических документов в машиночитаемый формат, обеспечить применение параметрического метода нормирования в строительстве, а также альтернативных способов обоснования проектных значений.

#### **1.4. Повышение эффективности управления капитальными вложениями**

---

Для этого первоочередной задачей является формирование долгосрочной программы капитальных вложений с созданием гибких правил управления ею.

В этих целях Правительством Российской Федерации внесены системные изменения, направленные на принятие комплексной программы «Строительство», в состав которой планируется включить все виды капитальных затрат с финансированием за счет средств федерального бюджета. Кроме того, планируется продолжить консолидацию объектов, строящихся с привлечением средств федерального бюджета в программе деятельности публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства».

Также необходимо обеспечить оптимизацию процедур по формированию и планированию бюджетных ассигнований на осуществление капитальных вложений, установление более четкого и прозрачного «клиентского пути», который должен пройти главный распорядитель бюджетных средств от подачи заявки до принятия решения.

#### **1.5 Совершенствование системы ценообразования в строительстве**

---

Одной из ключевых задач, стоящих перед строительной отраслью в сфере ценообразования является переход на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства с использованием текущих цен строительных ресурсов из ФГИС ЦС (собираемых в автоматизированном режиме) и индексов к группам однородных ресурсов, рассчитываемых, в том числе по данным субъектов Российской Федерации и отраслевых компаний. Выполнить эту задачу невозможно без актуализации действующих и разработки новых норм, учитывающих современные материалы и технологии, а также повышения производительности труда, без создания эффективного механизма мониторинга цен на строительные ресурсы с учетом максимального количества источников информации в автоматизированном режиме (данные торговых площадок, других информационных систем, информация от поставщиков и производителей строительных ресурсов, торговых домов и дилеров).

Кроме того, сформировать объективную картину стоимости строительных ресурсов невозможно без создания специализированной торговой площадки, интегрированной с ФГИС ЦС.

## 1.6. Сокращение сроков и упрощение правил кадастрового учета и государственной регистрации прав

---

Благодаря реализации в 2020 – 2021 годах мероприятий по цифровизации услуг в сфере регистрации недвижимости обеспечен перевод в электронный вид услуги по регистрационным действиям договоров участия в долевом строительстве (электронные ДДУ) и регистрации ипотеки (электронная ипотека). Доля электронной ипотеки в 2021 году возросла на 43% (с 37,4% до 79,6%), а электронных договоров ДДУ – на 23% (с 44% до 67%).

Кроме того, в 2020 – 2022 годах приняты знаковые изменения в законодательство о регистрации недвижимости, существенным образом повышающие прозрачность правовой экспертизы, проводимой при государственном кадастровом учете и регистрации прав на объекты капитального строительства, в том числе вводимые в эксплуатацию, а также исключающие ряд дублирующих процедур в рамках инвестиционно-строительного цикла.

При этом сегодня государственный кадастровый учет и регистрация прав требуют дальнейшего повышения прозрачности и предсказуемости как для профессиональных участников отношений в сфере строительства, так и для частных застройщиков, прежде всего, за счет цифровизации процедур, их взаимной увязки с мероприятиями, предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности, в целях дальнейшего развития автоматизации и ускорения осуществления регистрационных действий.

Также развитие строительного комплекса в целом сдерживается отсутствием полной градостроительной картины муниципальных образований, которая, в том числе, должна отображаться в Едином государственном реестре недвижимости. До настоящего времени в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о границах всех населенных пунктов, территориальных зон, не оформлены надлежащим образом права на значительную часть линейных объектов, предназначенных для газо-, тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, отсутствуют комплексные правовые механизмы, побуждающие застройщиков к оформлению прав на уже построенные объекты капитального строительства. Данные проблемы должны быть решены в ближайшем будущем посредством упрощения признания прав на бесхозные объекты (в том числе за эксплуатирующими их организациями), введения «линейной амнистии» для субъектов естественных монополий, а также создания механизмов, делающих невыгодным владение объектом без регистрации прав на него. Требуется создание механизмов, упрощающих внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон.

Также необходимо исключить избыточные ограничения по использованию земельных участков для строительства, включая упрощение регулирования и сокращение количества зон с особыми условиями использования территорий.

## 1.7. Сокращение сроков вовлечения в оборот земельных участков и повышение эффективности использования земельных участков

Одним из основных приоритетов работы является дальнейшее сокращение сроков образования и предоставления земельных участков из публичной собственности. В этих целях необходимо сформировать единые правила определения видов их разрешенного использования, а также устранить дублирование между правилами определения правового режима земельных участков (прежде всего, в части дублирований между зонированием территории и категориями земель).

Кроме того, необходимо продолжить выполнение комплексных кадастровых работ, проводимых также за счет средств федерального бюджета, благодаря которым значительно увеличится количество участков, готовых к вовлечению в гражданский оборот.

Также стратегической задачей является повышение эффективности использования земельных ресурсов, в том числе за счет налоговых и административных мер стимулирования. В этой связи в качестве первоочередной задачи должны быть определены критерии неэффективного использования земельных участков, позволяющие уже в соответствии с действующим законодательством применять указанные меры (например, изымать земельные участки для их вовлечения в оборот в случаях, установленных законодательством).

**Основным результатом административной трансформации в 2024 году должно стать сокращение инвестиционно-строительного цикла объектов капитального строительства на 30% (относительно 2019 года) при условии обеспечения безопасности и качества строительства.**

Это приведет к повышению эффективности инвестиций, скорости оборачиваемости средств в отрасли, а при сохранении в ней высвободившихся средств позволит дополнительно ежегодно привлекать до 2 трлн рублей.

Стратегическая задача до 2030 года состоит в максимальном сокращении сроков оформления документов по принципу **«инвестиционно-строительный цикл не должен превышать сроки непосредственного выполнения подготовительных работ и строительно-монтажных работ более чем на 1 месяц».**

## 2. ЦИФРОВАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ

Основопологающим принципом реализации мероприятий цифровой трансформации является создание единой цифровой среды, в рамках которой все системы функционируют связано, в том числе государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), государственная информационная система «Единый государственный реестр заключений», «Единая информационная система жилищного строительства», федеральная

государственная информационная система ценообразования в строительстве, государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности субъектов РФ и государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности РФ.

Одной из приоритетных задач цифровой трансформации является управление жизненным циклом объекта с использованием технологий информационного моделирования, включая формирование библиотек, базовых классификаторов, информационных реестров и иных данных, необходимых для этих целей. Ее выполнение позволит повысить эффективность эксплуатации здания или сооружения, сократит издержки, а также будет способствовать своевременному принятию решений по их капитальному ремонту или реконструкции.

Кроме того, без цифровой трансформации невозможно достижение стратегических задач по повышению прозрачности и открытости строительной отрасли. Для этого необходимо продолжить развитие информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в том числе за счет использования единой картографической основы и обязанности вносить в них актуальную информацию о принятых градостроительных решениях.

Еще одним направлением цифровой трансформации является перевод всех мероприятий по строительству в электронный вид с установлением возможности их осуществления через федеральный или региональные порталы государственных услуг. Отдельным направлением является создание суперсервиса «Цифровое строительство», благодаря которому значительно упростится получение необходимых документов применительно к соответствующим видам объектов («жизненным ситуациям»).

К иным приоритетным направлениям цифровой трансформации относятся:

- 1)** цифровые сервисы ценообразования;
- 2)** развитие цифровой вертикали экспертизы;
- 3)** создание цифровой вертикали Госстройнадзора;
- 4)** развитие клиентоцентричной системы управления ЖКХ на базе ГИС ЖКХ;
- 5)** развитие Цифровой экосистемы формирования комфортной городской среды – быстрый качественный ритм для жизни здесь и сейчас.

Следует отметить, что в сложившихся условиях цифровая трансформация невозможна без создания технологического суверенитета за счет полномасштабной политики импортозамещения в части используемых программных продуктов. В этих целях стратегической задачей является широкое привлечение участников строительно-инвестиционного цикла, профессиональных представителей отрасли информационных технологий в целях снижения нагрузки и повышения эффективности бюджетных расходов, в том числе за счет использования механизмов государственно-частного партнерства.

## 3. ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ

---

Стратегическая задача профессиональной трансформации – создание конкурентного строительного рынка, способного в возможно короткие сроки выполнять поставленные задачи и обладающего достаточными компетенциями для принятия ответственных решений.

### 3.1. Повышение конкуренции и профессионализма участников строительного рынка

---

Отправная точка – совершенствование правил допуска на рынок и создание стимулов для строительных организаций повышать производительность труда, наращивать кадровый потенциал, а также улучшать качество строительства, в том числе за счет современных технологий и материалов.

В настоящее время ответственность за конечный результат проектных и строительных работ в значительной степени размыта. Наряду с подрядной организацией есть саморегулируемая организация, экспертиза, строительный надзор, строительный контроль, служба заказчика. В результате роль и ответственность конкретных исполнителей (прежде всего, главных инженеров и главных архитекторов проекта) снижена, отсутствует мотивация в принятии наиболее оптимальных решений, в том числе в связи с их последующими неоднократными перепроверками и корректировками.

Это привело к значительному снижению квалификации соответствующих специалистов, без повышения которой невозможно снижение контрольно-надзорной нагрузки в строительной сфере.

В этой связи ключевая задача – обеспечить поэтапное снижение такой нагрузки одновременно с мотивацией к повышению квалификации и росту профессионализма строителей и проектировщиков.

Одним из способов стимулирования такого профессионального развития является учет реализованных проектов, а также опыта и квалификации работников организации при осуществлении строительных работ, в том числе за счет:

- 1)** предквалификационного отбора при заключении государственных или муниципальных контрактов;
- 2)** снижения требований к обеспечению исполнения обязательств по контракту;
- 3)** внедрения «комплаэнса» в строительную отрасль, предусматривающего исключение необходимости прохождения процедур для наиболее опытных и зарекомендовавших себя участников рынка.

Кроме того, необходимо расширять возможности главных инженеров проектов по внесению изменений в проектную документацию без повторной экспертизы.

Также по мере развития технологий информационного моделирования необхо-



димо обеспечить поэтапное сокращение случаев проведения такой экспертизы, сохранив обязанность ее прохождения только по наиболее сложным проектам, а также в части сметной стоимости при строительстве с привлечением средств бюджета. Обязательное условие – повышение персональной ответственности главных инженеров проекта, включая административную и уголовную. Такой же подход может быть реализован и для государственного строительного надзора.

При этом организации государственной экспертизы со временем смогут трансформироваться в крупные инжиниринговые организации, которые будут принимать непосредственное участие в реализации наиболее знаковых проектов.

Также необходимо совершенствовать подходы к саморегулированию в строительстве. В настоящее время отсутствует вертикаль «член СРО – СРО – национальное объединение строителей». Не сформирована мотивация принимать в члены СРО организации, на деле способные выполнить поставленные задачи. Такой подход необходимо менять, создавая стимулы для профессионального отбора членов СРО, соблюдения ими стандартов саморегулируемой организации.

Кроме того, необходимо дать окончательный ответ о роли национальных объединений саморегулируемых организаций. В настоящее время инструменты влияния национальных объединений на саморегулируемые организации сведены к минимуму. В отсутствие таких инструментов, в том числе связанных с получением информации, национальные объединения не смогут заложить фундамент к реальному «саморегулированию» строительного рынка.

### 3.2. Кадровое и научное обеспечение отрасли

---

В настоящее время в строительной отрасли наблюдается острый дефицит трудовых ресурсов, обусловленный несоответствием их профессиональной и квалификационной структуры требованиям по обеспечению развития технологий строительного производства, в том числе и современных информационных технологий в строительстве. Негативным фактором также выступает слабое взаимодействие между организациями реального сектора экономики с научными и образовательными организациями. Как следствие недостаток инженерных и рабочих кадров, а также несбалансированность развития промышленного производства.

Для решения задач кадрового и научного обеспечения отрасли Стратегией предусмотрены следующие мероприятия:

- 1)** создание системы мониторинга и управления трудовыми ресурсами;
- 2)** обеспечение подготовки кадров в соответствии с потребностями отрасли, актуализация образовательных программ;
- 3)** создание условий для привлечения в сферу науки и инновационной деятельности в строительстве талантливой молодежи;
- 4)** реализация комплекса мер, направленных на привлечение трудовых ресурсов в строительную отрасль, модернизация системы среднего профессионального образования в строительстве;

**5)** формирование механизмов эффективного взаимодействия научных организаций и реального сектора экономики путем создания центров трансфера технологий и инноваций, проведение регулярного мониторинга потребностей строительной отрасли в наукоемких технологиях, перспективных решениях и материалах на базе института развития науки и инновации в области строительства;

**6)** повышение престижа строительных специальностей, в том числе за счет обеспечения высокого уровня заработной платы работников отрасли на уровне не ниже показателей в среднем по экономике региона.

Указанные мероприятия, а также формирование отраслевого кадрового резерва, обеспечение соответствия профессиональной и квалификационной структуры трудовых ресурсов потребностям строительной отрасли, эффективное внедрение новых технологий, научно-технологических решений позволят обеспечить строительную отрасль специалистами, обладающих необходимым уровнем компетенций, а также повысить производительность труда на 10% к 2030 году.



## V. РАЗВИТИЕ И МОДЕРНИЗАЦИЯ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



Жилищно-коммунальное хозяйство Российской Федерации – многоотраслевой комплекс, обеспечивающий коммунальными услугами жилищный фонд, объекты социальной инфраструктуры и промышленные предприятия. Жилищно-коммунальный комплекс России представляет собой более 42 тыс. организаций, 2,3 млн человек занятых и формирует 4,9% внутреннего валового продукта.

Значительная часть систем и объектов коммунальных технологических фондов характеризуется высоким уровнем износа, аварийностью, низким коэффициентом полезного действия мощностей, большими потерями энергоносителей и нуждается в модернизации с привлечением существенного объема инвестиций.

Необходимо отметить фактическое ветшание сетевого хозяйства – при существующем удельном весе сетей, нуждающихся в замене (в зависимости от сферы от 30,8% до 45,6% из более чем 900 тыс. км сетей), ежегодно обновляется не более 2,2%. Из общего количества аварий на водопроводных, канализационных и тепловых сетях более 50% происходят по причине их ветхости.

По данным единой системы мониторинга и контроля устранения аварий и инцидентов на объектах жилищно-коммунального хозяйства, ежемесячно на объектах ЖКХ происходит в среднем 6 600 происшествий, средняя продолжительность перерыва в поставках коммунальных услуг составляет около 9 часов 45 минут. Всего в прошлом году зафиксировано порядка 80 тыс. инцидентов.

Высокая изношенность и аварийность коммунальной инфраструктуры, отставание темпов замены сетей от требуемого согласно нормативному сроку службы являются следствием значительного недоинвестирования в развитие отрасли в целом, а также объясняют необходимость разработки мер по стимулированию обновления основных фондов (затраты на аварийно-восстановительные работы в 2,5–3 раза выше, чем затраты на планово-предупредительный ремонт коммунальных объектов).

Мероприятия по модернизации ЖКХ очень капиталоемкие. Дефицит средств (тарифных, нетарифных, внебюджетных) на модернизацию – 4,6 трлн рублей.

Для решения указанных задач в коммунальной сфере предлагается реализовать ряд ключевых мероприятий: разработка регуляторных инструментов и механизмов для повышения эффективности тарифных источников финансирования и качества управления ресурсоснабжающими предприятиями, разработка подходов к долгосрочному планированию расходования средств застройщика в виде платы за технологическое присоединение (подключение) как источника финансирования мероприятий по развитию коммунальных систем, подготовка норма-

тивно-правовой базы для реализации проектов по модернизации и созданию систем ливневой канализации за счет полного или частичного бюджетного финансирования, в том числе на основе принципов государственно-частного партнерства.

Отдельной важной задачей коммунальной отрасли является тарифная политика. Основой для развития и модернизации коммунальной инфраструктуры на прогнозируемый период должно стать сбалансированное долгосрочное тарифное регулирование и эффективное инвестирование, увязывающее учитываемые в тарифах инвестиции с улучшением целевых показателей состояния объектов и систем ресурсоснабжения и снижением издержек организаций.

Ограничение роста платы граждан является основным сдерживающим фактором, не позволяющим привлечь частные инвестиции. Так, например, самый высокий индекс роста платы граждан в 6,5% не компенсирует даже рост инфляции.

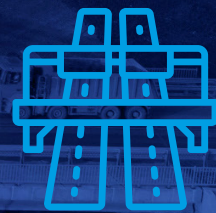
**В связи с этим в коммунальной сфере необходимо принять комплексную программу модернизации коммунального хозяйства на пятилетний период с прогнозом до 2030 года, определив дополнительные источники финансирования.**

С учетом возрастающей нагрузки на коммунальную инфраструктуру без этой программы достижение показателей в сфере жилищного строительства не представляется возможным. Такая программа потребует не менее 2,6 трлн рублей федеральных средств и привлечения порядка 2 трлн рублей внебюджетных средств.

Источники финансирования данной программы в настоящее время обсуждаются. Целевая задача – установление модели тарифного регулирования, направленной на выравнивание экономических дисбалансов тарифной базы и эффективное инвестирование в долгосрочном периоде, как исходной точки для выстраивания стратегии развития отраслей коммунальной инфраструктуры. Вместе с тем этот шаг влечет очевидные социальные риски и увеличение бюджетных расходов, в том числе на реализацию адресной помощи гражданам. Поэтому среди рассматриваемых в настоящее время вариантов – финансирование за счет средств бюджета преимущественно на возвратной основе, а также за счет средств ФНБ.

При достаточном уровне финансирования необходимые темпы модернизации будут соблюдены и позволят к 2030 году обновить более 7 тыс. объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры и более 260 тыс. км сетей до нормативного уровня надежности и энергоэффективности, снизить уровень аварийности на 51%, коммерческих и нормативных потерь на сетях и объектах (в сфере водоснабжения – до уровня 15,04%, в теплоснабжении – до уровня 10,01%), достичь уровня обеспеченности питьевой водой населения в 90,9%, а также ликвидировать (существенно снизить) сброс неочищенных сточных вод в ключевые водные объекты и восстановить нормативную работу существующих систем поверхностного водоотвода в населенных пунктах, создав новые системы ливневой канализации.

## VI. РАЗВИТИЕ И МОДЕРНИЗАЦИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



В конце 2021 года распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2021 г. № 3363-р утверждена Транспортная стратегия Российской Федерации до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее – Транспортная стратегия).

Основная часть Транспортной стратегии посвящена строительству транспортной инфраструктуры исходя из совокупной задачи по развитию пассажирских и грузовых перевозок, том числе в городских агломерациях.

Направления деятельности Транспортной стратегии определены Указом Президента Российской Федерации № 204 в 2018 году, в том числе поставлена задача до 2024 года привести в нормативное состояние 85% автомобильных дорог крупнейших городских агломераций, 50% региональных автомобильных дорог.

Ключевая задача Стратегии – увязка процессов развития территорий, городов, создание транспортно-логистических центров и логистических коридоров, в том числе их переориентация на другие направления в связи с изменившейся геополитической ситуацией, а также повышение мобильности граждан с транспортным строительством.

В целях обеспечения единого транспортного пространства и выделения приоритетных элементов транспортной сети Российской Федерации, их развития и поддержания в нормативном состоянии сформирована Единая опорная транспортная сеть Российской Федерации (далее – ЕОТС).

Планируется, что в ЕОТС будет включено не менее 138 тыс. км автомобильных и 39 тыс. км железных дорог, 199 аэродромов, 50 тыс. км внутренних водных путей, 33 морских порта, а также логистическая инфраструктура. Указанный перечень сформирован в соответствии с целями и задачами Транспортной стратегии, а также с учетом проводимой работы по продлению до 2030 года (с перспективой до 2035 года) сроков реализации проекта «Транспортная часть комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года» и национального проекта «Безопасные качественные дороги» с учетом формируемых Минтрансом России плана реализации Транспортной стратегии и перечня крупнейших наиболее значимых проектов в сфере транспортной инфраструктуры по всем видам транспорта.

Для обеспечения целостности единого транспортного пространства сохраняются неизменными задачи по поддержанию в нормативном состоянии инфраструктуры всех видов транспорта, в том числе не входящей в ЕОТС.

Повышение эффективности строительства будет обеспечено, в том числе за счет гибкости управления капитальными вложениями в рамках исполнения пообъектных пятилетних планов для каждого направления транспортного блока.

При этом базовым ограничением при составлении пятилетних планов строительства транспортной инфраструктуры должно быть наличие производственных мощностей с перспективой их плавного увеличения, в том числе за счет иностранных компаний и их инвестиционных капиталов.

В настоящее время наиболее проработанный проект пятилетнего плана сделан в области дорожного хозяйства, имеющий следующие предпосылки и цели.

Пятилетний план реализации дорожных проектов составлен исходя из лимитов, установленных законом о бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов, а также прогнозных объемов дорожных фондов в период 2025 – 2027 годов.

Основная цель пятилетнего плана – обеспечить качественными дорогами жителей всех субъектов Российской Федерации.

В рамках пятилетнего плана будет обеспечено опережающее исполнение целевых показателей указов Президента Российской Федерации по доведению до нормативного состояния 85% дорог в 105 крупнейших городских агломерациях и более 50% дорог в регионах, а также 85% дорог опорной сети (138 тыс. километров федеральных и региональных дорог, из которых 63 тысячи – это федеральные дороги, 75 тыс. км – региональные дороги), т.е. основных направлений, по которым движется наибольшее количество грузов и пассажиров с охватом около 100 млн жителей нашей страны.

Пятилетняя программа дорожного строительства является сбалансированной в части финансирования, что позволит завершить все начатые ранее проекты и избежать долгостроев. Любой объект должен строиться не более 3-х лет. Только самые сложные – до 5 лет. Причем по ним необходимо предусматривать поэтапный ввод с запуском отдельных участков.

Опережающее транспортное строительство возможно при наличии возрастающего объема привлекаемых внебюджетных инвестиций, а также дополнительных средств Фонда национального благосостояния.

Повышение качества жизни граждан, удовлетворение растущих потребностей населения и бизнеса, укрепление территориальной целостности и обеспечение доступности территорий существенно зависит не только от развития транспортной инфраструктуры, но и от формирования устойчивых сбалансированных систем транспортного обслуживания населения в агломерациях и городах.

С ростом количества личных автомобилей в городах мобильность населения снижается. Очевидным решением данной проблемы является развитие общественного транспорта, повышение качества транспортного обслуживания населения в городах. На это направлена единая программа обновления общественного транспорта, которая также должна быть взаимно увязана с планами по жилищному строительству и иному развитию территорий.

## VII. ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



Перед отраслью стоит масштабный вызов – создать условия для успешного выполнения задач, поставленных отраслевой стратегией промышленности по формированию высокотехнологичной, конкурентоспособной промышленности как основы для перехода от экспортно-сырьевого к инновационному типу развития, обеспечивая тем самым обороноспособность страны и безопасность государства, занятость населения и повышение уровня жизни граждан Российской Федерации.

Большая часть промышленных предприятий, а также объекты обеспечивающей инфраструктуры на территории Российской Федерации построены в рамках советской программы индустриализации, при которой сектор промышленного строительства получил большой размах. Именно в этот период были созданы государственные специализированные проектные научно-исследовательские институты и строительные организации.

Однако в последние годы стал особенно заметен дисбаланс территорий, ранее опиравшихся на промышленные предприятия как градоформирующие и градообразующие объекты. Повышение цен на сырье, топливо и строительные материалы, а также ситуация с COVID-19 способствовали в значительной мере снижению производства, остановке производственных мощностей некоторых предприятий, что, в свою очередь, повлекло отток населения в крупные агломерации.

В современных условиях создание производственных мощностей, других объектов промышленного назначения осуществляется в единичном порядке, хотя необходимые объемы строительства в данной сфере значительно превышают фактический ввод. При этом такое строительство при небольших масштабах не отличается высокой эффективностью, наблюдается необоснованное завышение стоимости работ, неудовлетворительный уровень качества, нарушение заданных сроков, непрофессионализм исполнителей и другие проблемы. Из этого следует, что предприятия, выполняющие крупные проекты и оперирующие крайне большими объемами капитала, не в состоянии полноценно управлять всеми процессами. И чем больший объем капиталовложений, тем менее устойчивыми становятся контрольные параметры реализуемого проекта, тем больше возникает задач, требующих решений при недостатке управленческого инструментария.

Сложившаяся ситуация требует **решительных мер, направленных на:**

- 1) снижение неравномерности распределения высококвалифицированных кадров, профессионально-квалификационного дисбаланса в субъектах Российской Федерации;

- 2)** ликвидацию диспропорции в размещении региональной промышленной инфраструктуры, включающей в себя объекты недвижимого имущества, транспортной и коммунальной инфраструктуры, необходимые для осуществления деятельности в сфере промышленности;
- 3)** формирование и создание системообразующих многофункциональных промышленных парков и технопарков с одновременной интеграцией на их территории инновационных производств;
- 4)** создание на новых/модернизируемых предприятиях исследовательских центров и кластеров, направленных на разработку инновационных направлений и привлечение молодых специалистов.

Для выполнения предложенных мер необходимы:

- 1)** обеспечение условий для опережающего развития промышленной инфраструктуры;
- 2)** анализ уровня отраслевого развития, состояния производственных фондов и обеспеченности ресурсами субъектов Российской Федерации;
- 3)** совершенствование порядка территориального планирования размещения площадок с промышленной и технологической инфраструктурой;
- 4)** синхронизация программ строительства жилья и обеспечивающей инфраструктуры с программами промышленного развития;
- 5)** совершенствование нормативно-правовой базы, снижение административных барьеров, сокращение существующих требований и ограничений при строительстве объектов промышленного строительства.

#### **Результаты:**

- 1)** размещение объектов промышленности по принципу оптимального соотношения – «сырье – производство – потребитель»;
- 2)** созданы условия для технологического развития отраслей промышленности и поддержки инноваций;
- 3)** созданы дополнительные рабочие места и места обслуживания населения, что будет способствовать сокращению оттока населения и повлечет приток квалифицированных сотрудников на создаваемые/модернизируемые предприятия;
- 4)** ликвидированы инфраструктурные ограничения для развития Российской Федерации;
- 5)** созданы условия для новых высокотехнологичных производств и развития их конкурентоспособности.



## VIII. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ



На сегодняшний день основными проблемами развития промышленности строительных материалов являются отсутствие краткосрочного и долгосрочного прогнозов потребления строительных материалов строительными организациями, неравномерное размещение производств, высокая стоимость продукции для потребителя с учетом стоимости доставки, и, в редких случаях, отсутствие российских аналогов продукции с требуемыми потребительскими свойствами и качествами.

Данный вопрос напрямую влияет на себестоимость жилищного строительства – одного из ключевых факторов доступности жилья.

В настоящее время в отрасли строительных материалов уровень зависимости от импорта по основным материалам не превышает 4% и в основном сосредоточен в узкоспециализированных и премиальных сегментах.

Текущая ситуация является стимулом для ориентации промышленных предприятий на внутренний рынок. При принятии долгосрочных правил и гарантиях спроса отрасль должна переориентироваться и продолжить развиваться.

Основные производственные мощности по выпуску строительных материалов Российской Федерации введены в эксплуатацию с 1950 по 1988 годы. С 1991 по 2005 годы ввод новых мощностей практически не осуществлялся, но за период с 2008 по 2021 годы отмечается строительство значительного количества новых предприятий, отвечающих современным требованиям.

Отсутствие прогноза потребления со стороны строительного сектора конкретных видов строительных материалов по регионам Российской Федерации привело к локальному дефициту этих материалов и средств транспортирования в пики потребления, а также неравномерному распределению загрузки предприятий, осуществляющих свою деятельность в отрасли промышленности строительных материалов, по административным округам и субъектам Российской Федерации.

В связи с этим в настоящее время наблюдаются ограничения и высокая стоимость транспортировки продукции.

Отсутствует внутренний спрос на инновационные и современные технологии, а также активно используется зарубежное оборудование на предприятиях отрасли.

Также наблюдается недостаточный уровень применения отходов производства и потребления в качестве вторичного сырья при производстве строительных материалов.

На сегодняшний день основная задача – увеличение объема производимых в России строительных материалов, наращивание производственных мощностей отечественных предприятий с целью полного исключения зависимости от импорта основных видов строительных ресурсов, а также оборудования и техники.

Для решения указанных проблем предлагается реализовать **ряд ключевых мероприятий:**

- 1)** исключить зависимость внутренних цен на строительные ресурсы от мировых цен;
- 2)** определить до 10 ценообразующих ресурсов, по которым реализовать госрегулирование по аналогии с ГОЗ;
- 3)** утвердить технический регламент о безопасности строительных материалов;
- 4)** предусмотреть поддержку промышленности строительных материалов через инструменты фонда развития промышленности (включая льготные кредиты). При этом может быть создан специальный фонд по поддержке промышленности строительных материалов при Минстрое России;
- 5)** включить в план мероприятий по реализации национальных проектов технологии индустриального домостроения, в том числе технологии сборно-монолитного каркаса, блочно-модульного строительства и деревянного домостроения, а также современных строительных материалов, включая алюминиевые, композитные и полимерные, а также полученные за счет вторичной переработки сырья или отходов строительства и сноса;
- 6)** принять технический регламент ЕАЭС «О безопасности строительных материалов и изделий»;
- 7)** повысить эффективность системы подтверждения соответствия установленным требованиям материалов и изделий, применяемых в строительстве;
- 8)** обеспечить маркетинговую и информационную поддержку производителей инновационных строительных материалов;
- 9)** совершенствовать нормы и требования для внедрения и применения инновационных технологий и строительных материалов, в том числе произведенных из вторичного сырья, полученного из отходов строительства и сноса.



# IX. ИНСТРУМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ



Для реализации долгосрочных целей Стратегии предусмотрен набор инструментов:

## 1. Оптимизация схемы управления

В 2020 году создана Правительственная комиссия по региональному развитию в Российской Федерации, координационным органом которой является президиум (штаб), также созданы региональные штабы. В рамках этой работы в еженедельном режиме осуществляется мониторинг в разрезе регионов по основным направлениям, связанным со строительством и ЖКХ.

В целях обеспечения координации работы федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации внедрена «система светофоров», предоставляющая возможностям главам регионов вовремя реагировать на текущую ситуацию, корректировать действия своей команды для достижения результата.

**Результатами работы за период с 2020 по май 2022 года стало принятие порядка 300 знаковых для отрасли поправок, около 1000 актов Правительства Российской Федерации и порядка 300 актов Минстроя России по ключевым вопросам развития отрасли.**

## 2. Регуляторные меры (регуляторика)

Важнейшим инструментом повышения эффективности отраслей строительства и ЖКХ является комплекс мер по совершенствованию нормативно-правовой базы, который позволит устранить излишние бюрократические процедуры, устаревшие нормы технического регулирования, дублирование требований и оптимизировать процедуры предоставления государственных услуг в рамках инвестиционно-строительного цикла.

## 3. Цифровизация

В рамках цифровизации управления отраслью создан уникальный инструмент – портал [stroj.gov.ru](http://stroj.gov.ru), который содержит всю информацию о Стратегии, аналитические инструменты для каждого региона («светофоры», «дашборды» мониторинга исполнения национальных проектов, кластеризацию по модели формирования спроса и предложения жилья), интерактивную схему инвестиционно-строительного цикла, а также подборку обучающих материалов. Также Стратегией предусмотрен комплекс мер по цифровизации процедур и взаимодействия участников инвестиционно-строительного цикла на всех этапах.

## 4. Экономические стимулы

---

В первую очередь это меры налоговой политики, направленные как на поддержку спроса со стороны граждан (например, корректировка параметров имущественного налогового вычета по НДФЛ), так и на поддержку бизнеса, в том числе установление особого порядка расчета налоговых санкций в связи с ростом ключевой ставки Банка России, предоставление отсрочки по уплате налогов, страховых взносов. Одновременно с этим большой блок мер реализуется в части закупочной деятельности – от упрощения процедур заключения и сопровождения контрактов до корректировки требований по авансированию.

## 5. Инвестпрограммы естественных монополий

---

Обеспечение эффективности и прозрачности процесса разработки, согласования и утверждения инвестиционных программ субъектов естественных монополий и иных регулируемых организаций инфраструктурного комплекса, их синхронизация с тарифными решениями обеспечат возврат и доходность вложенных в инфраструктуру инвестиций, а также справедливое распределение тарифной нагрузки на потребителей.

## 6. Институты развития

---

Поскольку строительство является драйвером развития экономики, реализация мероприятий Стратегии в полной мере невозможна без участия основных институтов развития, среди которых:

- ДОМ.РФ – единый институт развития в жилищной сфере, осуществляющий свою деятельность в сферах развития рынка ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, реализации программ поддержки застройщиков, формирования и развития рынка арендного жилья, вовлечения в оборот неиспользуемых и неэффективно используемых федеральных земель, формирования комфортной жилой среды в российских городах. При этом необходимо усилить роль входящего в структуру института развития Банка «ДОМ.РФ» в части развития рынка ипотечного кредитования, в том числе ИЖС, который должен стать ключевым ипотечным банком страны.
- ВЭБ.РФ – национальный институт развития, финансирующий проекты, направленные на развитие городской среды, по следующим направлениям: совершенствование системы общественного транспорта, развитие автодорожной инфраструктуры, вывоз коммунальных отходов.
- Публично-правовая компания «Фонд развития территорий», которая исторически осуществляла функции, связанные с защитой прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, но сегодня, в том числе благодаря объединению с 1 января 2022 г. с государственной корпорацией «Фонд содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства», становится институтом, обеспечивающим устойчивое развитие территорий и создание комфортных и благоприятных условий проживания граждан, а также решение задачи содействия модернизации жилищно-коммунального хозяйства и сокращения непригодного для проживания жилищного фонда.

- Публично-правовая компания «Единый заказчик в сфере строительства», обеспечивающая в том числе реализацию Федеральной адресной инвестиционной программы, завершение строительства бюджетных долгостроев.
- Государственная компания «Автодор» - компания, обладающая уникальными компетенциями в области реализации дорожных проектов, благодаря которой возможна успешная реализация пятилетней программы дорожного строительства.

## 7. Инфраструктурное меню

Ключевым инструментом финансового обеспечения достижения целей Стратегии и ускоренного создания в регионах дорожной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры являются финансовые инструменты «Инфраструктурного меню».

Портфель инструментов «Инфраструктурного меню» включает в себя:

- 1) инфраструктурные бюджетные кредиты;
- 2) инфраструктурные облигации;
- 3) предоставление средств Фонда национального благосостояния Фонду ЖКХ;
- 4) реструктуризацию бюджетных кредитов;
- 5) финансирование объектов с опережающими темпами строительства;
- 6) субсидирование процентной ставки на досрочное исполнение контрактов;
- 7) инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ на развитие городской инфраструктуры.

**В части инфраструктурных бюджетных кредитов**, в 2021 году президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации распределены 500 млрд рублей. Одобрено 230 проектов (ожидаемый доп. ввод жилья – около 78 млн кв. м) на строительство более 600 объектов инфраструктуры, в том числе:

- 171 объекта дорожной, транспортной инфраструктуры;
- 337 объектов коммунальной инфраструктуры;
- 85 объектов социальной инфраструктуры;
- 45 объектов инфраструктуры промышленных парков, технопарков, ОЭЗ, ТОСЭР, инновационных научно-технологических центров;
- 2 объектов туристской инфраструктуры.

В рамках конкурсного отбора поступило заявок почти на 900 млрд рублей, что показало востребованность механизма субъектами. Действующий объем финансирования, предусмотренный программой составляет 1 трлн рублей. С учетом опережающего распределения средств предлагается утвердить пятилетнюю программу выдачи ИБК, опережающе предоставив лимиты 2025 г. в 2022-2024 гг, а также дополнительно предусмотреть в 2026-2027 гг. с продлением до 2030 г. по 250 млрд рублей.

В 2021 году начата реализация **механизма использования инфраструктурных облигаций**, разработанного в конце 2020 года (оператор – АО «ДОМ.РФ»).

Одобрены проекты в Курской, Сахалинской, Тульской, Тюменской, Челябинской, областях и Ямало-Ненецком автономном округе на 14,4 млрд рублей, предусматривающие создание социальной, дорожной и инженерной инфраструктуры (общий бюджет проектов – 93,8 млрд рублей, общая площадь жилых помещений – 1,8 млн кв. м).

Инструмент позволяет привлекать в реализацию проектов значительные средства из внебюджетных источников. Действующий объем финансирования, предусмотренный программой на 2022 – 2024 годы, составляет 11 млрд рублей, что позволит обеспечить ввод до 2030 года 20 млн кв. метров жилья, за счет выпуска 150 млрд рублей облигаций. Продление программы и выделение дополнительного объема финансирования в размере 125 млрд рублей обеспечит ввод около 60 млн кв. метров жилья при выпуске облигаций на 550 млрд рублей до 2030 г.

С 1 января 2022 г. вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 436-ФЗ, которым установлена возможность **предоставления Фондом ЖКХ займов за счет привлеченных средств ФНБ**. Также приняты необходимые нормативные акты для запуска этого механизма. Механизмом предоставления средств ФНБ Фонду ЖКХ является выпуск Фондом ЖКХ облигаций и приобретение их Минфином России. Для привлечения средств из ФНБ для целей финансирования строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры Фондом ЖКХ разработана эмиссионная документация, включающая программу облигаций, решение о выпуске облигаций, а также документ, содержащий условия размещения облигаций.

Размещение облигаций Фонда ЖКХ в сумме 7,052 млрд рублей было проведено в апреле и мае 2022 г. Общий объем финансирования проектов составит 150 млрд рублей до конца 2023 года.

В рамках **реструктуризации бюджетных кредитов** по итогам 2021 года в сводный перечень включено 428 новых инвестиционных проектов на общую сумму внебюджетных инвестиций 2 563,5 млрд рублей. В результате их реализации планируется создать порядка 130 тыс. рабочих мест в регионах. Для обеспечения новых инвестпроектов инфраструктурой регионы планируют направить 628 млрд рублей высвобождаемых средств на создание около 1 600 объектов инфраструктуры.

**Механизм целевых инфраструктурных кредитов ВЭБ.РФ** на развитие городской инфраструктуры предполагает привлечение внебюджетных средств в объеме 300 млрд рублей за период 2022 - 2024 годов.

## 8. Бюджетное финансирование

Важную роль в реализации Стратегии играет финансовое обеспечение, в том числе предусмотрены дифференцированные источники финансового обеспечения развития строительной отрасли и инфраструктуры, включая финансирование из бюджета в полном объеме, софинансирование проектов из бюджетов различных уровней, а также привлечение средств Фонда национального благосостояния.

## X. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ И РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ



Сохранение темпов строительства, а также концентрация на развитии строительной отрасли и ЖКХ как ключевых драйверов восстановления экономики, позволят обеспечить надежное, устойчивое и гармоничное развитие страны.

Реализация Стратегии – большая работа, требующая участия органов власти всех уровней, представителей бизнеса, институтов развития, в то же время результаты этой работы ощутят все без исключения граждане нашей страны.

Результаты развития строительной отрасли и ЖКХ в рамках Стратегии, с учетом мультипликативного эффекта, который оказывает Стройкомплекс России на смежные отрасли:

- 1)** увеличение вклада комплекса отраслей в ВВП с 14,4 трлн рублей в 2021 году до 21 трлн рублей в 2030 году (прирост на 6,6 трлн рублей, +46% от показателя 2021 года),
- 2)** прирост численности занятых в 2030 году по сравнению с 2021 – на 1,8 млн человек (+21% от показателя 2021 года),
- 3)** увеличение налоговых поступлений на 0,9 трлн рублей ежегодно (+30% от показателя 2021 года).

Мероприятия Стратегии реализуются на двух временных интервалах: первый – с 2022 года по 2024 год, второй – с 2025 года по 2030 год с ориентиром на достижение прогнозных значений показателей 2035 года. В качестве базового периода определен 2021 год.

Комплекс мероприятий, предусмотренных Стратегией, обеспечивает взаимосвязку и оптимизацию процессов и процедур на всех этапах строительства и дальнейшей эксплуатации построенных объектов, гармонизацию со стратегией пространственного развития, внедрение финансовых и нефинансовых инструментов. Его реализация направлена на повышение комфортности и доступности жилья, улучшение качества городской среды, формирование новых высокотехнологичных подходов в строительстве и ЖКХ и призвана обеспечить рост инвестиций и увеличение вклада отраслей строительства и ЖКХ в валовой внутренний продукт.

Для реализации в полном объеме предусмотренных Стратегией мероприятий требуется обеспечить необходимое финансирование отрасли. Требуемые для реализации Стратегии и достижения ее целей средства приведены в таблице (приложение № 2).

При благоприятной макроэкономической ситуации реализация Стратегии станет самоокупаемой за счет увеличения налоговых и иных поступлений в бюджеты, прироста ВВП благодаря увеличению экономической активности в самой строительной отрасли, а также в смежных отраслях, обеспечивающих и обеспечиваемых строительством.

**Кроме того, при подготовке Стратегии ЦМАКП проведен анализ влияния** на нее дополнительных государственных расходов (за счет дополнительной эмиссии, в том числе через ФНБ);

**Рис. 7. Влияние дополнительных капиталовложений на макроэкономическую динамику**

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЯ		ВАРИАНТ УВЕЛИЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ				
1	ТРЛН РУБ.	ПЕРИОД	2022-2023	ГОДЫ	ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГОСРАСХОДЫ ФНБ ИЛИ ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДЕНЕЖНАЯ ЭМИССИЯ (В П. П.)	
					ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН (ДЕКАБРЬ К ДЕКАБРЮ)	0,35
					ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ	0,38
					ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ	3,4
					РЕАЛЬНЫЕ РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ	0,4
					ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ	0,4
					ОБЪЕМ ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ	0,2
					ИМПОРТ ТОВАРОВ	2,2
					<b>ИНФЛЯЦИЯ</b>	<b>0,35-0,4</b> (ЗА 2 ГОДА)

**Полученные результаты прогнозных расчетов показали, что при реализации сценария дополнительных государственных расходов в объеме 1 трлн рублей** будет получен заметный позитивный эффект для экономики в размере 0,38% ВВП.

Капиталовложения в размере 1 трлн рублей с учетом мультиплицирующих эффектов на экономику позволят обеспечить прирост инвестиционного спроса на 3,4 п.п. по сравнению с базовым сценарием. Дополнительный инвестиционный спрос будет способствовать увеличению занятости населения в секторах эконо-



мики, связанных со строительством. Созданные новые рабочие места обусловят прирост доходов населения на 0,4 п.п. по сравнению с базовым вариантом. В результате дополнительно возрастет потребление населения: по оценке дополнительный прирост розничного товарооборота составит 0,4 п.п., а платных услуг населению – 0,2 п.п. Возросший внутренний спрос в экономике, прежде всего инвестиционный, станет причиной ускорения динамики импорта на 2,2 п.п. по сравнению с базовым вариантом.

Поскольку прирост денежной массы на 1% дает, при прочих равных условиях, увеличение уровня потребительских цен на 0,2-0,23%, то результатом такой эмиссии станет дополнительная инфляция порядка 0,35-0,4% суммарно за 2022 – 2023 годы.



# ХІ. ПРИЛОЖЕНИЯ



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ И СОПУТСТВУЮЩИХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ОТРАСЛИ ЖКХ

### 1. СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ

#### 1.1. Строительная отрасль (100% от суммы по ОКВЭД)

Наименование вида деятельности	Шифр ОКВЭД
<b>Ф. Строительство</b>	F 41-43
Строительство зданий	F 41
Строительство инженерных сооружений	F 42
Работы строительные специализированные	F 43
Деятельность в области архитектуры и инженерно-технического проектирования; технических испытаний, исследований и анализа	M 71
Производство стальных труб, полых профилей и фитингов	C 24.2
Производство строительных металлических конструкций и изделий	C 25.1
Производство изделий из бетона, цемента и гипса	C 23.6
Добыча камня, песка и глины	B 08.1
Производство цемента, извести и гипса	C 23.5
Производство строительных керамических материалов	C 23.3
Производство кабелей и кабельной арматуры	C 27.3
Производство электрических ламп и осветительного оборудования	C 27.4
Резка, обработка и отделка камня	C 23.7

#### 1.2. Сопутствующие отрасли (10% от суммы по ОКВЭД)

Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению	K 64
Производство нефтепродуктов	C 19.2
Образование	P 85

Наименование вида деятельности	Шифр ОКВЭД
Торговля оптовая прочими машинами, оборудованием и принадлежностями	G 46.6
Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	H 52
Научные исследования и разработки	M 72
Деятельность административно-хозяйственная, вспомогательная деятельность по обеспечению функционирования организации, деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса	N 82
Деятельность головных офисов; консультирование по вопросам управления	M 70
Торговля оптовая специализированная прочая	G 46.7
Торговля оптовая неспециализированная	G 46.9
Торговля автотранспортными средствами	G 45.1
Торговля розничная прочими товарами в специализированных магазинах	G 47.7
Деятельность трубопроводного транспорта	H 49.5
Ремонт и монтаж металлических изделий, машин и оборудования	C 33.1
Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	H 49.4
Торговля оптовая за вознаграждение или на договорной основе	G 46.1
Деятельность рекламная и исследование конъюнктуры рынка	M 73
Производство автотранспортных средств	C 29.1
Деятельность вспомогательная в сфере финансовых услуг и страхования	K 66
Деятельность в области права и бухгалтерского учета	M 69
Деятельность по обеспечению безопасности и проведению расследований	N 80
Производство резиновых и пластмассовых изделий	C 22
Страхование, перестрахование, деятельность негосударственных пенсионных фондов, кроме обязательного социального обеспечения	K 65
Торговля розничная прочими бытовыми изделиями в специализированных магазинах	G 47.5
Производство чугуна, стали и ферросплавов	C 24.1
Торговля автомобильными деталями, узлами и принадлежностями	G 45.3
Производство и распределение газообразного топлива	D 35.2
Добыча и обогащение железных руд	B 07.1
Добыча руд цветных металлов	B 07.2
Производство машин и оборудования общего назначения	C 28.1
Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	H 53
Производство прочих машин и оборудования общего назначения	C 28.2

Наименование вида деятельности	Шифр ОКВЭД
Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств, а также контрольно-измерительной аппаратуры	С 27.1
Обработка металлов и нанесение покрытий на металлы; механическая обработка металлов	С 25.6
Сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья	Е 38
Производство прочих машин специального назначения	С 28.9
Производство прочих готовых металлических изделий	С 25.9
Торговля розничная вне магазинов, палаток, рынков	G 47.9
Производство комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств	С 29.3
Производство абразивных и неметаллических минеральных изделий, не включенных в другие группировки	С 23.9
Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств	G 45.2
Добыча полезных ископаемых, не включенных в другие группировки	В 08.9
Производство прочих химических продуктов	С 20.5
Лесоводство и лесозаготовки	А 02
Производство стекла и изделий из стекла	С 23.1
Деятельность общественных организаций	S 94
Деятельность по трудоустройству и подбору персонала	N 78
Производство прочего электрического оборудования	С 27.9
Деятельность морского грузового транспорта	H 50.2
Производство красок, лаков и аналогичных материалов для нанесения покрытий, полиграфических красок и мастик	С 20.3
Деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	H 49.2
Литье металлов	С 24.5
Аренда и лизинг автотранспортных средств	N 77.1
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	С 16
Деятельность профессиональная научная и техническая прочая	M 74
Монтаж промышленных машин и оборудования	С 33.2
Ковка, прессование, штамповка и профилирование; изготовление изделий методом порошковой металлургии	С 25.5
Производство изделий, не включенных в другие группировки	С 32.9
Производство ножевых изделий и столовых приборов, инструментов и универсальных скобяных изделий	С 25.7
Производство огнеупорных изделий	С 23.2
Производство прочих стальных изделий первичной обработкой	С 24.3
Торговля розничная в нестационарных торговых объектах и на рынках	G 47.8

Наименование вида деятельности	Шифр ОКВЭД
Производство кузовов для автотранспортных средств; производство прицепов и полуприцепов	C 29.2
Производство металлических цистерн, резервуаров и прочих емкостей	C 25.2
Аренда интеллектуальной собственности и подобной продукции, кроме авторских прав	N 77.4
Производство станков, машин и оборудования для обработки металлов и прочих твердых материалов	C 28.4
Производство прочих фарфоровых и керамических изделий	C 23.4
Деятельность грузового воздушного транспорта и космического транспорта	H 51.2
Производство химических волокон	C 20.6
Производство транспортных средств и оборудования, не включенных в другие группировки	C 30.9
Деятельность внутреннего водного грузового транспорта	H 50.4
Выращивание рассады	A 01.3
Аренда и лизинг прочих машин и оборудования и материальных средств	N 77.3
Производство основных химических веществ, удобрений и азотных соединений, пластмасс и синтетического каучука в первичных формах	C 20.1

## 2. ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

### 2.1. Жилищно-коммунальное хозяйство (100% от суммы по ОКВЭД)

Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	D 35.3
Забор, очистка и распределение воды	E 36
Деятельность по обслуживанию зданий и территорий	N 81
Добыча и обогащение бурого угля (лигнита)	B 05.2

### 2.2. Сопутствующие отрасли (10% от суммы по ОКВЭД)

Производство, передача и распределение электроэнергии	D 35.1
Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	L 68.1
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	L 68.2
Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе	L 68.3
Сбор и обработка сточных вод	E 37
Агломерация угля, антрацита и бурого угля (лигнита) и производство термоуглей	C 19.3

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИЧЕСКОЙ ПРОГРАММЫ

	Показатели	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Прирост 2022-2025 гг.	Прирост 2026-2030 гг.	Итого, прирост 2022-2030 гг.
1	ВВП (в текущих ценах), млрд руб.	131 015	144 887,26	161 103,77	176 128,73	187 165,22	198 615,57	211 431,56	225 797,28	240 796,22	256 993,68			
2	Валовой внутренний продукт (в % к пред. году)		92,37	98,19	100,64	101,23	101,37	101,76	101,96	102,01	102,1			
3	Индекс потребительских цен, в % к пред. году		118,61	112,09	106,72	104,97	104,68	104,61	104,74	104,54	104,53			
4	Строительство и смежные отрасли (по сумме ОКВЭД), объем ВДС, млрд руб.	14 391,10	15 908,62	17 689,19	19 338,93	<b>20 550,74</b>	21 807,99	23 215,19	24 792,54	26 439,43	<b>28 217,91</b>	6 159,64	7 667,16	<b>13 826,81</b>
5	С учетом темпа роста ВДС (строительство) 4,5% до 2025 г, 4,4% до 2030 г.		16 556,22	18 434,22	20 168,47	<b>21 458,32</b>	22 752,16	24 216,28	25 858,06	27 577,18	<b>29 431,30</b>	7 067,22	7 972,98	<b>15 040,20</b>
6	Строительство и смежные отрасли (по сумме ОКВЭД), выручка, млрд руб	25 619,59	28 321,14	31 490,98	34 427,91	<b>36 585,22</b>	38 823,42	41 328,57	44 136,63	47 068,48	<b>50 234,60</b>	10 965,63	13 649,38	<b>24 615,01</b>
7	С учетом темпа роста ВДС (строительство) 4,5% до 2025 г, 4,4% до 2030 г.		29 474,02	32 817,31	35 904,69	<b>38 200,93</b>	40 504,26	43 110,75	46 033,51	49 093,95	<b>52 394,73</b>	12 581,34	14 193,80	<b>26 775,15</b>
8	Строительство и смежные отрасли (по сумме ОКВЭД), налоговая нагрузка, млрд руб	2 897,15	3 030,36	3 369,54	3 683,79	<b>3 914,62</b>	4 154,11	4 422,16	4 722,62	5 036,33	<b>5 375,10</b>	1 017,47	1 460,48	<b>2 477,95</b>
9	С учетом темпа роста выручки (строительство) 4,5% до 2025 г, 4,4% до 2030 г.		3 153,72	3 511,45	3 841,80	<b>4 087,50</b>	4 333,96	4 612,85	4 925,59	5 253,05	<b>5 606,24</b>	1 190,35	1 518,74	<b>2 709,09</b>
10	Среднесписочная численность работников по полному кругу организаций, человек	6 510 055,00	6 582 835,00	6 655 615,00	6 728 395,00	<b>6 801 175,00</b>	6 868 175,00	6 935 175,00	7 002 175,00	7 069 175,00	<b>7 136 175,00</b>	291 120,00	335 000,00	<b>626 120,00</b>
11	Численность занятых в строительной отрасли (среднегодовая численность занятых по Российской Федерации), млн человек	11,11	11,22	11,33	11,45	<b>11,56</b>	11,68	11,79	11,91	12,03	<b>12,15</b>	0,45	0,59	<b>1,04</b>

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ПЛАНИРУЕМОЕ ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ДО 2030 ГОДА С ПРОГНОЗОМ НА ПЕРИОД ДО 2035 ГОДА И СВЯЗАННЫХ С ЕЕ РЕАЛИЗАЦИЕЙ ИНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО РАЗВИТИЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ СТРАНЫ

№ п/п	Мероприятие	Существующее финансирование и дополнительная потребность, млрд руб. (2022 – 2030 гг.)													Общая стоимость, млрд руб.
		Бюджеты субъектов										Итого доп.	Итого	Вне-бюджет	
		2022	2022 доп.	2023	2023 доп.	2024	2024 доп.	2025–2030	2025–2030 доп.	2022–2024	2025–2030				
	<b>ИТОГО, в т.ч.</b>	<b>4057</b>	<b>226</b>	<b>4001</b>	<b>682</b>	<b>3445</b>	<b>663</b>	<b>15670</b>	<b>5141</b>	<b>27173</b>	<b>6711</b>	<b>10936</b>	<b>86457</b>	<b>159615</b>	
	<b>Федеральный бюджет</b>	<b>3260</b>	<b>206</b>	<b>3437</b>	<b>382</b>	<b>3051</b>	<b>437</b>	<b>15670</b>	<b>2091</b>	<b>25418</b>	<b>3115</b>			<b>28533</b>	
	<b>ФНБ</b>	<b>547</b>		<b>314</b>	<b>150</b>	<b>144</b>	<b>150</b>		<b>1800</b>	<b>1005</b>	<b>2100</b>			<b>3105</b>	
	<b>ИБК</b>	<b>250</b>	<b>20</b>	<b>250</b>	<b>150</b>	<b>250</b>	<b>76</b>		<b>1250</b>	<b>750</b>	<b>1496</b>			<b>2246</b>	
<b>1.</b>	<b>ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО</b>	<b>176</b>	<b>24</b>	<b>113</b>	<b>92</b>	<b>89</b>	<b>140</b>	<b>234</b>	<b>840</b>	<b>612</b>	<b>1095</b>	<b>400</b>	<b>76114</b>	<b>78314</b>	
1.1.	<b>Строительство многоквартирных домов</b>	176	24	113	92	89	140	234	840	612	1095	400	53028	55228	
1.1.1.	Программа расселения аварийного жилищного фонда:	68	24	48	24	50	100		600	167	747	400		1407	
	текущая программа	4,6	24	26	24	50				122	47	21		190	
	новая программа (аварийное жилье, приравненное к таковому с 01.01.2017 по 01.01.22)	2,3		23			100		600	45	700	72		1217	
1.1.2.	Поддержка застройщиков в связи с увеличением ключевой ставки + жилищные проекты	41								41				41	
1.1.3.	Предоставление жилья отдельным категориям граждан	40		39	40	39	40	234	240	351	320			671	
1.1.4.	Восстановление прав граждан – участников долевого строительства	27		26	28					53	28			81	
1.2.	<b>Строительство индивидуальных домов</b>											23086		23086	
<b>2.</b>	<b>РЕАЛИЗАЦИЯ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ</b>	<b>190</b>	<b>98</b>	<b>157</b>	<b>111</b>	<b>86</b>	<b>63</b>		<b>272</b>	<b>433</b>	<b>543</b>			<b>976</b>	
2.1.	Льготная ипотека (со снижением ставки до 7%)	78	65	39	71	33	40		127	150	303			453	
2.2.	Семейная ипотека	4,5	33	41	39	43	23		145	129	240			368	
2.3.	Многодетные семьи (выплата 450 тыс. рублей на ипотеку за третьего ребенка)	67		78		10				154				154	

<b>3.</b>	<b>КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА "СТРОИТЕЛЬСТВО" С ПЯТИЛЕТНИМИ ПОДЪЕКТНЫМИ ПЛАНАМИ</b>	<b>2436</b>	<b>61</b>	<b>2517</b>	<b>238</b>	<b>2188</b>	<b>2445</b>	<b>11765</b>	<b>1829</b>	<b>18905</b>	<b>2372</b>	<b>4037</b>	<b>9163</b>	<b>197</b>	<b>34674</b>
3.1.	ФАП (за искл. дорожных объектов) *с учетом 300 млрд руб.на удорожание в 2022–2024 гг.	1020	50	1062		883		4500		7465	50				7515
3.2.	Достройка незавершенных объектов		10		20		20	550			600				600
3.3.	Питания программа дорожной деятельности с прогнозом до 2030 г. и учетом 2022 г. Доля - целевой прогноз по доп. фондам (при увеличении поступлений от акций)	1 300		1 344	200	1 200	200	6 528	1 200	10 373	1 600	4 037	9 163	197	25 370
	федеральные дороги	779		708		712		5 598		7 798				197	7 994
	региональные дороги	314		290		321		430		1 354		4 037	9 163		14 554
	иные расходы Минтранса России	88		97		90		500		775					775
	ФНБ	119		250		77				446					446
3.4.	Развитие региональных аэропортов	53	1	42	18	34	25	318	17	447	61				508
3.5.	Развитие водного транспорта	63		68		70		419	61	620	61				681
	в т.ч.: морские порты	4,6		35		37		228	33	345	33				378
	речные порты	17		33		33		192	28	275	28				303
<b>4.</b>	<b>ПРОГРАММА МОДЕРНИЗАЦИИ КОМУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	<b>196</b>	<b>10</b>	<b>46</b>	<b>160</b>	<b>50</b>	<b>160</b>	<b>300</b>	<b>1860</b>	<b>592</b>	<b>2190</b>	<b>354</b>	<b>749</b>	<b>9562</b>	<b>13447</b>
4.1.	Развитие коммунальной инфраструктуры*, ФНБ	150			150		150		1800	150	2100	11	81	2002	4343
4.2.	Формирование комфортной городской среды, в т.ч. конкурс малых городов и исторических поселений	4,6	10	4,6	10	50	10	300	60	442	90	9			541
4.3.	Инвестиционные программы РСО**											334	669	7560	8563
<b>5.</b>	<b>ИНФРАСТРУКТУРНОЕ МЕНО</b>	<b>252</b>	<b>20</b>	<b>254</b>	<b>150</b>	<b>255</b>	<b>76</b>	<b>1250</b>	<b>1250</b>	<b>761</b>	<b>1496</b>	<b>739</b>		<b>23550</b>	<b>26546</b>
5.1.	Инфраструктурные бюджетные кредиты (без учета суммы 2021 года в объеме 3,93 млрд рублей)	250	20	250	150	250	76		1250	750	1496	111		23000	25357
5.2.	Инфраструктурные облигации	2		4		5				11				550	561
5.3.	Реструктуризация бюджетных кредитов											628			628
<b>6.</b>	<b>РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА</b>	<b>39</b>	<b>82</b>	<b>82</b>	<b>60</b>	<b>8</b>	<b>60</b>	<b>36</b>		<b>164</b>	<b>120</b>			<b>35</b>	<b>319</b>
6.1.	ФНБ	8		17		27				52					52
<b>7.</b>	<b>ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОГРАММЫ ЕСТЕСТВЕННЫХ МОНОПОЛИЙ (без естественных монополий в сфере энергетики)</b>	<b>315</b>	<b>655</b>	<b>655</b>	<b>614</b>	<b>614</b>	<b>4 685</b>	<b>3 101</b>	<b>4 685</b>	<b>4 685</b>	<b>31</b>	<b>623</b>			<b>5339</b>
7.1.	Инвест.программа ОАО "РЖД" (в части развития инфраструктуры ОАО "РЖД")***	315	655	655	614	614	4 685	3 101	4 685	4 685	31	623			5 339
7.2.	ФНБ	271	47	47		40			357						357

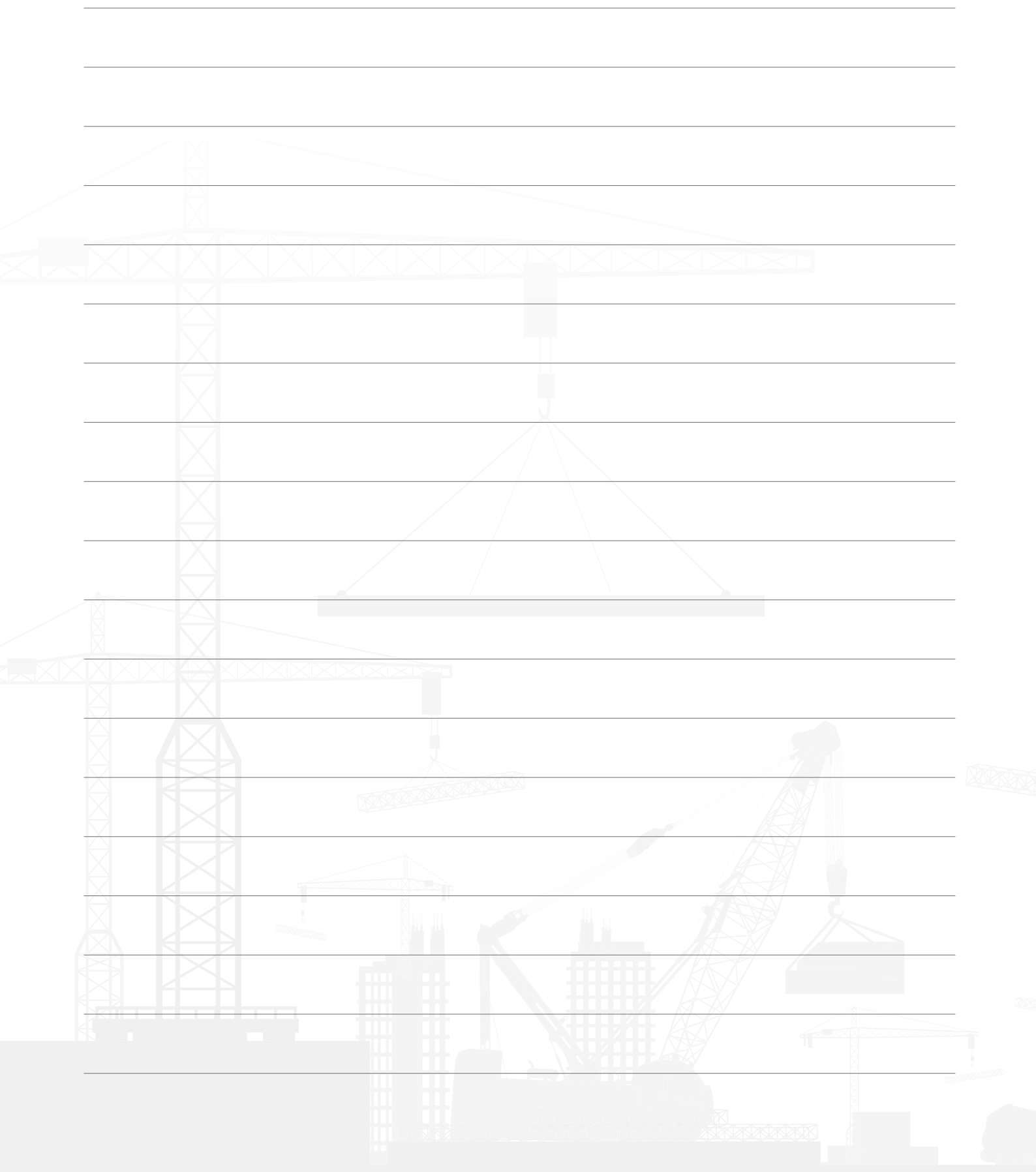
\* Сумма внебюджетных средств рассчитана на основе платы за тариф

\*\* Представлены прогнозные значения

\*\*\* Федеральный бюджет по ОАО "РЖД" = средства федерального бюджета + внебюджетные источники/собственные средства ОАО "РЖД"



# ДЛЯ ЗАМЕТОК





# СТРОИМ БУДУЩЕЕ