

**Стенограмма заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия
развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации на тему
"Актуальные вопросы обеспечения земельных участков, предназначенных для
жилищного строительства, необходимой инженерной инфраструктурой"**

27 ноября 2018 года

Г.Н. КАРЕЛОВА

Добрый день, уважаемые коллеги! Прежде чем начать очередное заседание нашего совета, я хотела бы выполнить приятную миссию – поручение от Валентины Ивановны Матвиенко и вручить Благодарность Председателя Совета Федерации за большой вклад в подготовку и проведение второго Евразийского женского форума Плутнику Александру Альбертовичу, генеральному директору акционерного общества "ДОМ.РФ". *(Аплодисменты.)*

А.А. ПЛУТНИК

Спасибо большое. *(Оживление в зале.)*

С МЕСТА

На самом видном месте дома повесите.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Вот, уважаемые коллеги, это свидетельствует о недопонимании этой темы с вашей стороны. *(Смех в зале.)* Потому что еще нет ни одного руководителя, который бы так успешно подвигался в жизни, который бы не поддерживал развитие темы продвижения женщин.

Поэтому действительно мы очень благодарны всем, и благодарности многим из присутствующих в зале вручены. Это действительно было беспрецедентное событие в жизни нашей страны, в котором принимали участие Владимир Владимирович Путин, представители более 110 стран мира. И сегодня Россия заняла лидирующую позицию по продвижению женской повестки – благодаря поддержке наших уважаемых коллег-мужчин. Мы всем признательны, и особенно я признательна комитету, Олегу Владимировичу. Просто помощь была грандиозная оказана, и поэтому все так получилось.

Итак, уважаемые коллеги, приступаем сегодня к проведению заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при нашем Совете Федерации. Я хотела бы отметить, что

наш совет работает достаточно активно. Мало того что мы работаем, всегда имея перед собой хороший план, у нас повестка, далеко вперед видны горизонты тех тем, которые требуют вынесения на заседание совета.

И сегодня тема, которую мы вынесли на обсуждение, одна из сложных. Я не скрою, по ней оказалось самым сложным даже готовить проект нашего решения (мы вам подготовили и передали). Мы видим, что тема настолько сложная, что не разбежишься в предложениях, потому что тема такая финансово емкая и тема, требующая новых, исключительно инновационных подходов. И мы рассчитываем, что сегодня при ее обсуждении появится хотя бы несколько предложений, по которым мы могли бы конструктивно двигаться — конечно, вместе с правительством, нашими профильными министерствами и ведомствами.

Тема актуальная — "Вопросы обеспечения земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, необходимой инженерной инфраструктурой".

Хотела бы сказать несколько слов по этому поводу, конечно, прежде всего отметив высокую актуальность этой темы. Вы знаете, что президентом поставлены большие задачи по обеспечению граждан доступным жильем, созданию комфортной и качественной среды проживания. Цифры, которые поставлены Владимиром Владимировичем Путиным, вы хорошо знаете, они весьма амбициозные. Поставлена задача увеличить объем жилищного строительства к 2024 году до 120 млн. кв. метров в год. И важно отметить, что 40 млн. кв. метров из них — это объем планируемого индивидуального жилищного строительства, в том числе на земельных участках, предоставляемых гражданам в качестве меры государственной поддержки, и каждый из этих участков должен быть обеспечен инженерной инфраструктурой.

Помимо тех полномочий в Совете Федерации, о которых вы знаете, я веду еще и такое большое направление — направление, связанное с приемом граждан по личным вопросам и рассмотрению этих обращений, которые приходят к нам, сенаторам, и в целом в Совет Федерации. Это одна из тем, по которой самое большое количество обращений. И в этом плане мы понимаем, что задача модернизации и развития объектов инженерной инфраструктуры становится во многом ключевой как задача, направленная на решение тех показателей и тех направлений, которые я выше отметила.

С одной стороны, большинство новых территорий, предназначенных для строительства, просто не обеспечены необходимой инженерной инфраструктурой, с другой — одним из препятствий реализации проектов жилой застройки являются существенные затраты застройщиков на подключение к объектам инженерной инфраструктуры либо модернизацию сетей при развитии застроенной инфраструктуры.

Поэтому сейчас в целях сокращения расходов и снижения себестоимости 1 кв. метра жилья для строителей наиболее привлекательна точечная застройка территорий. Но мы всем знаем (а тем более — вы, профессионалы в этой теме), насколько много негативных последствий для городов создает такой подход, как точечная застройка территорий.

Поэтому в сложившихся условиях важно выработать механизмы, которые позволят минимизировать цену инженерного обеспечения, и не допустить рост цен на жилье. По информации Минстроя (спасибо, Никита Евгеньевич, мы вчера еще раз внимательно посмотрели), пусть небольшая записка, но, по крайней мере, есть эта информация, что в настоящее время ведется работа по расширению целей использования средств в рамках национального проекта "Жилье и городская среда".

У нас есть такие материалы, которые мы получили после проведения совещания Владимира Владимировича Путина по этой теме с руководством страны. Я тоже внимательно и структуру, и основные положения нацпроекта "Жилье и городская среда" посмотрела. Мы видим, что в числе целей использования средств по этой позиции рассматривается возможность компенсации застройщиком платы за подключение к инженерным сетям.

И среди мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства в субъектах четко обозначены две темы, на что эти средства могут быть использованы. Это возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным заемщиками в кредитных организациях на обеспечение инженерной инфраструктуры земельных участков, предназначенных для строительства жилья, а также предоставляемых семьям, имеющим трех и более детей. Тема всем нам знакома. И много проблем здесь, хотя и очень немало примеров и в субъектах Российской Федерации, где серьезные продвижения по этой теме состоялись. И вторая цель, на что можно использовать средства, — это строительство объектов социальной

инфраструктуры и автомобильных дорог в рамках реализации проектов по развитию территорий.

На указанные мероприятия предусмотрено более 22 млрд. рублей. И я полагаю правильным совместно с профильным министерством рассмотреть возможность внесения изменений в правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства в части уточнения направления использования субсидий в рамках как раз мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства в субъектах.

Я думаю, что мы по этой теме сегодня поговорим, нам очень важно это посмотреть. Средства обозначены, бюджет принят, поэтому мы уже можем рассматривать только внутреннее содержание и повышать эффективность использования этих средств, возможно, следующим этапом с 2020 года предусматривать увеличение объема средств на эти цели. Но для этого, на мой взгляд, нам надо тоже, договорившись сегодня, если мы работаем по этой теме (по ней уже не работать нельзя), готовить предложения таким образом, чтобы мы вовремя могли войти в бюджет уже на новый финансовый год и рассмотреть, возможно (высказываю свою точку зрения как идею), тему обеспечения земельными участками, возможно, ее вынести в самостоятельную программу в рамках национального проекта. Это всего лишь предложение (мы вчера с Аркадием Михайловичем пообсуждали такую идею). Но я посмотрела структуру других национальных проектов, там такая возможность предполагается. Другое дело, надо быть готовыми и решаться на это, если у нас есть для этого основания, если мы понимаем, как двигаться в этом направлении.

Очень важно, говоря о сегодняшней теме, затронуть еще один путь, по которому можно двигаться в решении этой задачи, — это развитие государственно-частного партнерства. Мы тоже вчера с коллегами из профильного комитета говорили, что необходимо, на наш взгляд (и я это поддерживаю), обобщить лучшие практики в этом направлении. Их, может, не так много, но вот Аркадий Михайлович рассказывает свой опыт, города Екатеринбурга (застройка микрорайона Академический). Есть такой же, ну, или несколько иной, но в части развития технологии ГЧП опыт Тюмени. Я думаю,

что наши строители знают, где такие ростки появляются, что можно использовать, обобщить и работать по развитию этих технологий.

Я не буду называть другие меры и проблемы. Единственное, хотела бы еще обратить внимание, говоря о необходимости поиска эффективных путей в этом направлении, что регионы отмечают до сих пор необходимость устранения избыточных административных барьеров при прохождении застройщиками процедуры согласования условий присоединения к инженерным сетям.

Здесь большой блок проблем. Может быть, я даже узко обозначила. И первые шаги в этом направлении сделаны правительством. Существенно упрощены процедуры для подключения объектов капстроительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Надо посмотреть, что еще в этом отношении необходимо сделать.

Особое внимание я бы просила сегодня наших докладчиков обратить на обеспечение земельными участками с инфраструктурой многодетных семей. Все-таки еще раз хочу подчеркнуть, что мы рассматриваем эту меру как меру социальной поддержки. Здесь жалоб море. И в этой части мы даже посмотрели опыт ряда регионов. Якутия (не буду называть цифры)... Земельные участки выдали, 8,5 миллиона получили, а на самом деле подготовлены и с инфраструктурой — порядка 1,5 тысячи участков. А все остальные 7 тысяч куда? Ну и так далее. Такая же ситуация в Алтайском крае. Люди доходят до судов, вплоть до Конституционного Суда. Поэтому нам по крайней мере по этому сегменту надо очень серьезно продвигаться, с тем чтобы те нормы, которые приняты в законе (мы рады, что они прошли), выполнялись.

Поэтому, уважаемые коллеги, здесь весьма профессиональные у нас докладчики, профессиональная команда по этой теме. Я надеюсь, что сегодня мы не столько будем говорить об актуальности темы (она настолько очевидна, здесь даже и время не представляется возможным тратить, на это нет смысла), сколько все-таки попытаемся набросать, обсудить какие-то предложения, что с этим делать, потому что мы не первый раз в комитете эту тему смотрим. Хотя бы мелкими шагами, но надо продвигаться в решении по этой теме. Я благодарю вас за внимание.

Предлагаю следующий регламент: докладчикам предоставить до 15 минут (по крайней мере до 15; как написано, так и объявляю) и на выступления — пять — семь минут. И просьба — по делу, поскольку нам уже "воду лить" не с руки и не та аудитория.

Предоставляю слово для доклада Стасишину Никите Евгеньевичу, заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Попрошу к трибуне. Все-таки у нас идет трансляция.

Н.Е. СТАСИШИН

Большое спасибо, Галина Николаевна, Олег Владимирович.

Вы очень много сказали, абсолютно правильные вещи. Я бы только хотел, чтобы мы четко понимали, чего нам нужно обязательно достичь.

Первое. Для того чтобы действительно обеспечить те показатели ввода, которые прописаны в национальном проекте во исполнение указа президента от 7 мая... Мы прекрасно понимаем, что там не только индустриальное жилье, но и индивидуальное жилищное строительство. Если рассматривать объемы ввода индустриального жилья, то мы должны понимать, особенно в привязке к инженерным сетям, то, что у нас они делятся на две основные вещи. Это внутриквартальные сети, которые, по сути, делаются за счет средств застройщика, и потом это бизнес для ресурсоснабжающих организаций либо управляющих компаний, и в большинстве своем они являются застройщиками (бывшими застройщиками), и более или менее понятно, как с этим справляться, это не такие большие деньги, и в принципе они возможны к возврату через тариф, через население, если мы говорим об управляющей компании. А самый основной вопрос и та проблематика, которую видим сегодня мы, — это магистральные сети к земельным участкам.

И в первую очередь это вода, водоотведение и, наверное, тепло. Вот это, наверное, самые основные проблемные вещи, которые сегодня есть, потому что сегодня механизмов компенсации платы за подключение действительно нет.

Галина Николаевна, Вы абсолютно правильно сказали, мы прорабатываем, но на самом деле (мы уже в конце прошлой недели собирали совещание) здесь есть один нюанс, который, наверное, нужно вместе подумать, как решить.

Когда мы даем субсидию из федерального бюджета на те или иные цели, будь то социальные объекты, транспортные объекты, либо поликлиники в программе "Стимул", то в итоге муниципалитет получает в собственность объект. И целями финансирования является формирование объекта собственности в муниципалитете. Если мы говорим о плате за подключение там, где это МУПы, то там компенсация платы за подключение

возможна, потому что они муниципальные. И действительно это работает, и можно рассмотреть механизм. Он нужен для чего? Для того чтобы максимально эффективно и быстро вовлекать земельные участки в оборот, внутри городов особенно. А если там концессии, если в городах это не находится в муниципальной собственности, вот там встает большой вопрос: как компенсировать плату за подключение? Это действительно сегодня проблема, но нам нужно с помощью, наверное, опыта членов Совета Федерации... И мы вместе внутри правительства сегодня пытаемся расшить ее.

Относительно стоимости и как мы планируем сделать так, чтобы максимально эффективно вовлекать земельные участки. Вы знаете, что у программы "Стимул", которая реализуется во многих субъектах Российской Федерации, очень простое правило — деньги на метр. То есть чем больше квадратных метров в конкретном проекте субъект заявляет на ввод, тем на большую сумму он может рассчитывать при распределении денег из федерального бюджета. Сегодня софинансирование на 2019 год составляет в среднем 70 на 30 в зависимости от бюджетной обеспеченности региона.

Действительно, программа эффективная, она важная. Она, по сути, несет под собой две основные вещи — она стимулирует искусственно спрос, потому что когда люди видят, что, помимо домов, параллельно строятся объекты социальной и транспортной инфраструктуры, соответственно, они понимают, что у них точно будет гарантированный садик и школа, и дороги, и все остальное внутри проекта. И тем самым действительно увеличивается комфорт тех проектов, которые сегодня реализуются.

И второе — это поддержка застройщика, потому что, к сожалению или к счастью, тут для кого как, цена квадратного метра за прошлые три года снизилась очень серьезно. И она практически дошла до себестоимости строительства в регионах. Но у нас параллельно цены на металл и все инертные материалы растут, заработная плата растет, а себестоимость у нас не увеличивается. И тем самым с учетом того, что сегодня у застройщиков, особенно в регионах, где средняя цена составляет от 40 до 55 тыс. рублей за квадратный метр, конечно, нет никакой возможности достать деньги и оплатить, вовлечь новый земельный участок, чтобы осуществить плату за подключение в начале, а потом вкладывать еще деньги, для того чтобы начинать осваивать земельные участки. Конечно, у них сегодня нет средств, для того чтобы за свои деньги строить

социальную инфраструктуру, строить транспортную инфраструктуру – это факт. И ровно на это направлена программа.

Но, конечно (и мы об этом везде говорим), количество средств, заложенных в нацпроект "Стимул", ограничено.

И, конечно, если делать программу, связанную с компенсацией платы за подключение именно магистральных сетей, инженерной инфраструктуры, это должно быть отдельное мероприятие с целевыми показателями с точки зрения, на наш взгляд, как метров по году, так и количества земельных участков и разрешений на строительство, которые получают застройщики для того, чтобы через какое-то время увеличить объем находящихся в стройке квадратных метров, для того чтобы к 2024 году (да и к 2023 году, и к 2022 году) выйти на плановые показатели по регионам. Здесь только мы сегодня говорим именно все-таки о стимулировании предложения, но мы должны понимать, что параллельно с увеличением объема предложения у нас должен увеличиваться и спрос. Мы прекрасно понимаем, что спрос тоже необходимо теми или иными способами стимулировать, и понятно, что на спрос... Это все-таки макроэкономика, на нее влияют в первую очередь доходы населения, но механизмы покупки жилья, в первую очередь ипотека, должны быть максимально упрощенными, механизм выдачи ипотеки, обслуживания ипотеки. Ну и мы надеемся, что в какой-то перспективе ключевая ставка также пойдет вниз и ставки по ипотеке для населения будут снижаться.

Плюс сегодня для отдельных категорий граждан, которые ипотеку берут в регионах, есть региональные программы, есть стандарты "ДОМ.РФ", это действительно позволяет сделать ставку по ипотеке ниже для гражданина. Но это точечные механизмы, которые на сегодняшний день, конечно, не покрывают весь рыночный спрос, который есть, и отложенный спрос, который в некоторых субъектах есть. Вот, наверное, так. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Никита Евгеньевич.

Н.Е. СТАСИШИН

Галина Николаевна, а можно только мы с Александром Альбертовичем без пятнадцати уедем? У нас просто большое совещание вместе...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Без пятнадцати чего?

Н.Е. СТАСИШИН

12 часов 45 минут.

Г.Н. КАРЕЛОВА

А, то есть вот прямо сейчас, не выслушав дискуссию?

Н.Е. СТАСИШИН

Дениса Сергеевича оставлю...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Да, кому мы будем...

Д.С. ФИЛИППОВ

Нам.

РЕПЛИКА

(Микрофон отключен.)

Г.Н. КАРЕЛОВА

Ну, как-то неожиданно. Пока надо обдумать это.

Уважаемые коллеги, тогда давайте мы докладчиков послушаем, а потом уже вопросы.

РЕПЛИКА

А кому вопросы-то потом будем задавать?

Д.С. ФИЛИППОВ

Нам.

РЕПЛИКА

В письменном виде.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Давайте пока не ломаем ничего, иначе... Это проще всего. У нас тема такая, мы будем думать, что вы убежали от этой темы.

Н.Е. СТАСИШИН

Нет, мы не убегаем.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Да, это нехорошо.

Я приглашаю Плутника Александра Альбертовича, генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ", члена нашего совета.

Пожалуйста, Александр Альбертович, Вам слово.

А.А. ПЛУТНИК

Спасибо большое, Галина Николаевна.

Добрый день, уважаемые коллеги! Вы знаете, я постараюсь коротко и в целом рассказать о каких-то предпосылках развития инфраструктуры, и, наверное, немножко сказать, пару слов, про градостроительство, про те планы развития, которые надо нам всем научиться принимать в муниципальных образованиях, для того чтобы все-таки инфраструктурные компании и лица, которые желают инвестировать в инфраструктуру, понимали, как будет развиваться тот или иной город и как они могут свои инвестиции потом окупать.

Все-таки вопрос окупаемости инвестиций – очень важный при принятии решений, равно как и вопрос стоимости фондирования, которое позволяет осуществлять эти инвестиции. И здесь уже, конечно, возможны и меры государственной поддержки, в том числе и субсидирование процентной ставки. Но, даже если обратиться к тому проекту, который мы часто здесь разбираем, – проекту "Академический", именно одному из самых успешных в современной истории проектов комплексного освоения, в том числе и с государственной поддержкой, там сначала именно был разработан градостроительный план этого участка, мастер-план этого участка, были понятны темпы продаж, и, соответственно, инвесторы в инфраструктуру понимали скорость возврата своих инвестиций и понимали доходность с учетом той программы субсидирования ставки, которая реализовывалась в тот момент правительством как пилотный проект в рамках приоритетного национального проекта.

И, конечно, когда речь идет о софинансировании рыночных инструментов, поддержка может быть оказана значительно большему числу проектов, чем когда мы обсуждаем непосредственно прямые бюджетные вложения в инфраструктуру.

Ни для кого не секрет, что по всем оценкам прямые бюджетные вложения в инфраструктуру намного менее эффективны, чем комбинация рыночных механизмов и механизмов бюджетной поддержки.

Еще один момент связан с ситуацией в жилищной сфере в целом, и мы видим изменения предпочтений покупателей квартир, и уже, так сказать, новые районы комплексной застройки, откуда надо достаточно долго добираться до комфортной городской среды, теряют популярность. А участки, может быть, меньшие по площади, но находящиеся ближе к развитым городским территориям, являются более привлекательными и, соответственно, их оснащение коммунальной и инженерной инфраструктурой, да и транспортной инфраструктурой значительно менее обременительно для бюджета и просто несет в себе больше пользы для конкретного муниципального образования.

Наверное, еще раз хотел бы подчеркнуть, прежде чем рассматривать вопросы вложений в инфраструктуру, важно понимать, как будет развиваться город, как туда будут пребывать новые потребители. В принципе есть достаточно сильные муниципальные образования, и мы это часто обсуждаем с Юрием Витальевичем Росляком, он уже несколько лет идею осуществления муниципальных займов, в том числе и с региональной, и с федеральной поддержкой пробивает, но у нас законодательство настроено сейчас не лучшим образом, для того чтобы муниципалитеты могли быть сильными заемщиками. Но если посмотреть на лучшие международные практики, то привлечение инвестиций как раз идет в основном через муниципальные займы именно в развитие инфраструктуры.

Опять же, когда Никита Евгеньевич говорил про поддержку спроса, целесообразно, конечно, на уровне городов и на уровне регионов (но прежде всего на уровне городов), поддерживая развитие новых территорий, поддерживать не только создание объектов инфраструктуры, но и ускорять возвратность этих инвестиций, по сути, привлекая новых потребителей, новых жильцов в эти микрорайоны, реализуя специальные ипотечные программы для разных категорий населения, чтобы состав проживающих в том или ином районе города был разнообразный. Это влияет в том числе и на потребление всех видов ресурсов, и в целом на живость городской среды.

Мы сейчас обсуждаем совместно с Внешэкономбанком, совместно с Министерством строительства возможность реализации таких пилотных проектов, где мы могли бы посмотреть механизмы финансирования этой инфраструктуры с поддержкой Министерства строительства, но при этом показать новое качество

развития территорий не только с точки зрения разработки мастер-плана архитектурных решений, но и применения современных стандартов в жилищном строительстве.

Вот, наверное, основные моменты, о которых Никита Евгеньевич рассказал. Мы готовы ответить на все вопросы и посмотреть, какие города, если есть желание, могут войти в этот пилотный проект.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Александр Альбертович, обсуждались уже или, по крайней мере, у Вас есть какие-то предложения, какие пилотные регионы в какие регионы Вы считаете целесообразным провести? Или это по желанию регионов снизу?

А.А. ПЛУТНИК

Вы знаете, мы смотрим основные регионы, где сейчас активно растет численность населения, куда люди переезжают, но в принципе пилотные проекты могут быть реализованы абсолютно в любых городах, для этого надо просто сложить разные части этого проекта в единое целое, чтобы это был хороший и комфортный проект.

Мы недавно были в Воронеже и видели там разные уже построенные районы, сформированные в разных частях города, и мы видим их качественное отличие, и застройщики нам говорят, какой покупается, а какой не покупается. То есть вопросы качества проекта выходят на первый план, для того чтобы этот проект структурировать в дальнейшем и потом не пришлось вкладывать миллиарды рублей в изменение комфортности среды в том или ином районе. В принципе во всех районах мы видим, что спрос на жилье активно растет, даже если посмотреть по сделкам на первичном рынке за девять месяцев этого года, несмотря на то что мы видим, что ипотечная ставка чуть-чуть стала расти, спрос увеличился, и сделок на первичном рынке зарегистрировано на 10 процентов больше за девять месяцев.

То есть просто на 10 процентов больше семей позволили себе улучшить жилищные условия, чем в прошлом году, порядка 660 тыс. семей купили квартиры на первичном рынке.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Хорошо.

В продолжение этой темы. Может быть, Вы нам дадите какие-то условия, мы бы с сенаторами проговорили, и сенаторы тоже отработали бы в регионах, кто желает и

готов, самое главное, участвовать в таких пилотных проектах. Мы, как палата регионов, прежде всего заинтересованы в максимальном включении наших регионов в те программы, которые реализуются.

А.А. ПЛУТНИК

Галина Николаевна, мы с удовольствием даже совместно с сенаторами базовые принципы какие-то обсудили бы.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Вы нам дайте какие-то...

А.А. ПЛУТНИК

У нас Денис Сергеевич Филиппов этим направлением будет заниматься (мой заместитель), он здесь присутствует, его многие знают, он сам из региона.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Олег Владимирович, как Вы смотрите на то, чтобы сделать такую работу?

О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО

Мы согласны. С удовольствием к этому подключимся, потому что даже те выступления уважаемого заместителя министра и руководителя акционерного общества показывают, что эта тема пока настолько не разработана, что ничего, извините, коллеги, конкретного мы не слышали. Поэтому это надо разрабатывать и...

А.А. ПЛУТНИК

Мы можем обсудить это. У Вас, по-моему, как раз на следующей неделе в комитете большое мероприятие. Мы можем там сделать одну из подгрупп именно по инфраструктуре, потому что до этого... я бы не совсем согласился, что эта тема не разработана, просто регионами и правительством было принято совместное решение реализовывать программу "Стимул", а именно осуществлять целиком бюджетные инвестиции в подготовку инфраструктурную территорий. То есть не использовать комбинированные механизмы, которые более сложные, которые требуют заемного финансирования и окупаемости, а предоставлять безвозмездное финансирование из федерального бюджета. Я вам напомню, что эта программа специально начиналась в особо непростой период экономики 2014–2015 года, когда у нас заемное финансирование было просто недоступно, исходя из тех ставок, которые мы имели, и регионы просили правительство о прямом финансировании инфраструктуры.

Может быть, сейчас уже можно изменить эту программу, действительно обсудить иные подходы к ней.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Да, все-таки в национальном проекте эта тема обозначена. Более того, предусмотрены конкретные средства. Безусловно, надо было и при подготовке бюджета как-то включаться и нам, видимо, в то, чтобы какие-то предложения высказывать. Но первый шаг сделан, то есть мы не с нуля по крайней мере двигаемся. Другое дело, что мы понимаем, что недостаточный и очень скромный шаг по финансам, тем не менее сумма более чем 22 млрд. рублей – все-таки начало положено. Поэтому надо чтобы максимально эффективно использованы были эти средства, мы действительно включали регионы и отработывали разные подходы. И мне идея с пилотными проектами нравится, другое дело, важно, чтобы это и не без участия или по крайней мере при информированности всех регионов делалось. Мы порой привыкли выбирать для пилотных проектов по разным темам одни и те же регионы, которые уже "набили" руку, которые умеют это делать. Мы же видим, даже сейчас я веду тему детских больниц, одни и те же территории. У кого хорошо подготовлены документы? Это Мордовия. Берешь другую тему – онкология. У кого хорошо подготовлены эти проекты? Это Мордовия. Насколько я знаю, предыдущий проект – жилье для российской семьи. У кого были подготовлены предложения по этой теме? У одной Мордовии. То есть какие-то подходы есть. Видимо, научился регион работать в этом отношении с бюджетом. Надо потихоньку и всем остальным включаться.

Уважаемые коллеги, учитывая, что наши докладчики могут уйти, возможно, есть какие-то вопросы.

Н.Е. СТАСИШИН

Галина Николаевна, можно я коротко прокомментирую?

Та программа "Стимул", которая сегодня есть и погружена в национальном проекте, ориентирована на строительство внутри проектов социальной инфраструктуры и поликлиник. Ее тоже нельзя заменять. Это очень важные вещи внутри проекта. Садики, школы и дороги, и поликлиники, которые строятся параллельно с жильем, – это то, что необходимо делать.

То, что я сказал про магистральные сети, это то, что мы сегодня видим, то, о чем нам говорят регионы в первую очередь, о том, что мощностей магистральных сетей не хватает для того, чтобы осваивать новые земельные участки даже внутри городов, а в тарифы это не погрузить. Вот в чем проблема.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Мы это понимаем. Что делать?

Аркадий Михайлович.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Сначала хотел вопрос задать.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Коротко, поскольку у нас поменялось.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Но сначала по тому, что Никита Евгеньевич сказал насчет того, что магистральные сети.

22 миллиарда. Даже если все 22 миллиарда направить на магистральные сети, это вообще пыль. Поэтому сегодня голову ломать нужно не только о том, как раздербанить эти 22 миллиарда по красивее. То есть должны другие механизмы заработать, в том числе эффективные механизмы частно-государственного партнерства, когда созданы условия, что инвестор туда идет. Я сейчас не говорю о бюджетном "вспомошефствовании".

Поэтому, когда мы говорим о новых формах, о новых методах, давайте посмотрим, прошерстим сегодня территорию страны и увидим, что у нас есть частные решения, которые достаточно эффективные. Но они не могут быть транслированы, потому что в законах нет или они за последние 10 лет изменились в худшую сторону, потому что у нас сегодня и в муниципальных образованиях и в регионах сидят и боятся прокуратуру. А мы с верхнего уровня ничего не сделали для того, чтобы прокуратура была помощником, а не только надзирателем, щелкающим кнутом. Поэтому вот в каком направлении Галина Николаевна говорит, что надо сегодня думать.

А я хотел вопрос вот о чем задать, Никита Евгеньевич. Все-таки программа "Жилье для российской семьи"... Я просто вспоминаю, два года назад мы сидели в этом зале, представитель министерства рассказывал, как мы лихо вкатываемся в эту

программу. Хотя тогда у нас уже были сомнения, что эта программа будет работать, судя по тем показателям, которые были на тот момент.

Сегодня можно сказать, что программа полностью провалилась. Мы о ней забываем. Но поражение, в смысле провал, это тоже тема для размышлений, потому что в той программе были несомненные достоинства. Она была конкретна. Вот с этой конкретикой мы не попали. Мы не попали там с четырьмя тысячами, мы не попали с тем, кто продает, кто покупает (вот Литюшкин намучался с этим моментом), но она была конкретна. Так, может быть, мы сегодня будем на этом пути дальше продвигаться, создавая аналогичную программу, но с более точными, конкретными жизненными реалиями, с показателями жизненными. Вот, что я хотел спросить у Вас.

А.А. ПЛУТНИК

Разрешите, Галина Николаевна.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Да, пожалуйста.

А.А. ПЛУТНИК

Я просто напомню, как развивалась ситуация.

Была принята программа. Я сейчас номер постановления не помню.

РЕПЛИКА

404.

А.А. ПЛУТНИК

404, точно. "Жилье для российской семьи". И когда министерство строительства провело большую работу с субъектами, начали заключать договора. Там, по-моему, еще присутствовали договора с ресурсоснабжающими компаниями по каждому виду ресурса для последующих компенсаций. После этого многие регионы заключили договора, но ресурс финансовый на привлечение, на строительство соответствующих сетей и жилья привлечен еще не был. В этот момент произошло изменение финансовой ситуации, произошло повышение ключевой ставки Банка России до 17 процентов, и субъекты стали отказываться от этой программы. Более того, правительству пришлось изменять срочно программу таким образом, чтобы поддержать жилищное строительство в стране в целом. Была принята программа, источником которой стали средства, предусмотренные на постановление правительства № 404, была принята большая

программа субсидирования ипотеки. Мы хорошо помним, как это все происходило в Министерстве финансов. Эта программа позволила улучшить жилищные условия за момент реализации 500 тысячам семей. Построили по этой программе субсидирования. Ее делал Минфин, осуществлял. Минфин просто забрал эту сумму на себя и осуществлял софинансирование ставки (ключевая, плюс три процентных пункта, по моему) до 12 процентов. Люди получали ипотеку под 12 процентов, вместо 15, которые были в тот момент на рынке. И, таким образом, строительный сектор продал 25 млн. кв. метров жилья, которое стояло, которое никто не покупал. Это жилье хорошее, в хороших местах.

Программа эта потому не состоялась, что не было дешевого ресурса ни у региональных властей, ни у ресурсоснабжающих организаций.

А федеральное правительство столкнулось с резкой необходимостью изменения структуры финансирования жилищного строительства, для того чтобы не было провала спроса и не было банкротства — и людей поддержать, которые жилье хотят купить, и трудовые коллективы сохранить, которые это жилье строят. Понимаете? Вот поэтому эта программа существенно изменилась.

Конечно, сейчас мы понимаем, что, когда объем жилищного строительства... одновременно в стройке находится 4,5 трлн. рублей (из них 3,7 — средства граждан, порядка 400 миллиардов — собственные средства застройщиков и 600 миллиардов кредитного ресурса), 20 миллиардов стимула — конечно, это сумма, которая несопоставима. Но давайте вместе придумаем механизм, в том числе который позволит привлекать частное финансирование и использовать эти деньги как небольшую часть для улучшения экономики этих проектов. Возможно, выпускать эти муниципальные займы с определенной гарантией в рамках этих 20 миллиардов, еще что-то, но инструмент действительно надо придумать.

Но запрос от регионов, который мы получаем, — только прямое бюджетное финансирование.

Н.Е. СТАСИШИН

Сейчас, можно? Это очень важно.

Большинство регионов не дадут соврать. Те проекты, которые заходили с возможностью и желанием получить компенсацию до 4 тысяч рублей за сети по

программе "Жилье для российской семьи"... А мы практически все проекты, которые заходили, потом включили в стимул на социальные и дорожные объекты инфраструктуры. Здесь тоже нам нужно понимать, что это было достаточно тяжелым, но серьезным решением.

И еще одно. Сам механизм, когда кусок трубы гипотетически складывался в облигацию, которая потом передавалась ресурсоснабжающей организации на обслуживание... Ресурсоснабжающие организации отказались все от этого. Они говорят: "Как я кусок трубы, который находится не на моем балансе, буду обслуживать? Как я этот кусок трубы буду амортизировать? И как этот кусок трубы вообще?.. Что с ним делать?". Она была, может быть, и конкретная программа, но механизм, который был предложен помимо того, что деньги были перенаправлены, совершенно отвергнут нашими ресурсниками.

А.А. ПЛУТНИК

Галина Николаевна, еще, прежде чем мы уйдем...

С МЕСТА

(Микрофон отключен.) Производственные, законодательные...

А.А. ПЛУТНИК

Вот я как раз хотел об этом сказать.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Давайте.

А.А. ПЛУТНИК

Вопросы инвестиций в инфраструктуру всегда очень чувствительны, потому что, с другой стороны, это вопрос тарифообразования для населения, установления определенных тарифов, насколько мы можем быть гибкими в установлении тарифов для населения. Например, в мире есть такая практика, когда в разных районах города действуют разные тарифы и семьи с разным достатком переезжают. Они мобильны: они могут продать квартиру в одном районе и переехать в другую, где существенно меньше плата за те или иные виды...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, коллеги.

А.А. ПЛУТНИК

Надо об этом просто помнить, что возвратность инвестиций — это всегда очень чувствительные вопросы тарифообразования. Особенно они, конечно, для регионов чувствительные.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, коллеги.

Аркадий Михайлович, и так мы несколько нарушили порядок.

Уважаемые коллеги, у нас сегодня формат — не парламентские слушания, где кто-то отчитывается и мы кого-то несколько, так скажем, корректируем. У нас идет совет. Это другой жанр и другой формат.

Мы действительно понимаем, что тема архисложная. И это совершенная правда, мы же все на земле стоим и свои регионы представляем. Мы знаем, что регионам проще просить прямые бюджетные средства, нежели искать какие-то процентные ставки. Сейчас уже меняется мышление, но далеко не сразу. Все-таки столько лет, а то и десятилетий, шла одна формула работы.

Мы же тоже в социальной сфере (извините, уж тоже аналогию приведу) работаем, уже есть масса технологий по ГЧП, строительству больниц, школ. Но если еще концессия идет, то все остальное не очень идет. И закон о ГЧП нужно очень сильно менять. Мы же инициировали на последнем этапе его доработку. Он был разработан достаточно давно и лежал два года в Госдуме. Мы потом включились, сделали 16 поправок. Но мы все равно понимаем, что он устарел, потому что не было еще опыта, практик, технологий ГЧП. Сейчас давайте мы и за эту тему возьмемся, посмотрим, в какой части этот закон дает возможность использовать ее и в решении этой проблемы.

Поэтому давайте думать, какие механизмы есть, но вот предложение Александра Альбертовича — идти по пилотным проектам. И если бы мы здесь инициировали, со своими регионами, но четко надо понимать, Александр Альбертович, исходные условия, то есть мы чем располагаем. Мы готовы свою Воронежскую область с Сергеем Николаевичем подтягивать, но надо понять, при каких условиях, и точно так же наши другие коллеги-сенаторы.

Еще один вопрос, и переходим дальше. Формат поменяли, уважаемые коллеги. Не совсем правильно.

С МЕСТА

Да, Галина Николаевна, согласен абсолютно с Вами, что формат совета, но мы должны на совете все-таки, на мой взгляд, обсуждать какие-то предложения. Пока сегодня непонятна роль министерства, потому что вот я послушал Никиту Евгеньевича, он озвучил проблему. Да мы и так знаем все эти проблемы, абсолютно верно. Сегодня нужны решения этих проблем. Причем пилотные проекты, на мой взгляд, — это заблуждение. Есть четкое поручение президента выйти на 120 млн. кв. метров. Какие пилотные проекты? Нужна четкая программа выхода на эти рубежи. И мне кажется, решение очень простое. Первое — это разогнать стройиндустрию до 120 метров, и для этого написать все, что нужно. И второе — разогнать спрос на 120 млн. кв. метров. Это вторая проблема. Вот, она из двух задач решается. Ни первая, ни вторая задача сегодня не раскрыты. Как мы это будем делать? Хотя в принципе в мире есть сегодня уже решения этих вопросов.

Во-первых, мы же прекрасно понимаем, что если мы будем сейчас льготировать процентную ставку как для стройиндустрии, так и для повышения спроса, то мы в итоге получим налоги, налог на имущество получим, налоги от производства коммунальных услуг получим и так далее. Но вот это надо считать, здесь же надо играть, предлагать какие-то кардинальные решения, а не просто так поделить 22 миллиарда. Конечно, поделим, как всегда поделим. Вы знаете, сколько стоит инфраструктура для 120 миллионов? 1 800 млрд. рублей, чтобы только инфраструктуру построить для вот этих. А мы 22 делим. Ну, о чем речь? Вот Аркадий Михайлович абсолютно правильно сказал, песчинка. Ни о чем вообще разговор. Поэтому нужны предложения. И поскольку все-таки органы исполнительной власти у нас правительства, все-таки правительство должно вносить, а мы должны с вами обсуждать и говорить, приемлемое это или неприемлемое для страны решение. Поэтому мне кажется, что сегодня мы впустую молотим воздух.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Давайте мы только вопросы, потому что у нас еще аудитор не выступил. Он, как всегда, предложения точные дает. Дополнения к нашим всем остальным.

Поскольку наши коллеги уходят, заместители остаются, но тем не менее...
Пожалуйста, Олег Иванович.

О.И. КОВАЛЁВ

Я выскажу в качестве, может быть, предложения. Вот мы пытаемся решить проблему, аккумулируя деньги на федеральном уровне, там в Минстрое или же в акционерном обществе и так далее. Но если мы говорим, что регионы должны участвовать в создании инфраструктуры, то, может быть, регионы пусть защищают через Минстрой свои строительные комплексы, защищают ту инфраструктуру, которая что-то стоит. Там увидят и деньги, увидят и протяженность этих коммуникаций, и объем работ. И после этого, получая дополнительную дотацию или субвенцию на эти цели при формировании бюджета... и все. И тогда не надо "пилоты". Какие "пилоты"? Мы уже должны в программе быть, а мы только "пилоты". "Пилоты" – это эксперимент. Поэтому тогда те, кто занимаются этим, они сразу нам будут ясны и понятны, потому что они защитили свою инфраструктуру под этим микрорайоны, они получили финансирование, они работают. И тот, кто не работает, будет понятен.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Олег Иванович, так Вы правильно и говорите, может, это и "пилоты" назвали по-другому.

О.И. КОВАЛЁВ

Если мы говорим "регионы", то почему мы должны ходить и еще что-то выпрашивать? Мы защитили себя. Дайте мне под это финансирование, определите мою долю софинансирования, я поехал, до свидания.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Олег Иванович.

Уважаемые коллеги! Поскольку не вопросы, а желание высказаться, я понимаю вас всех, мы вчера, готовясь к заседанию совета, тоже... в общем-то, я высказала замечания первый раз за все время работы комитету, что, конечно, когда мы готовим совет, надо четко одно, два, три пять, семь предложений подготовить.

Тема очень сложная. Средств выделено столько, сколько выделено. Сколько бы мы ни шумели и ни говорили, что надо бы больше и лучше, но по крайней мере бюджетный этап закончился, мы можем говорить о предложениях по следующему финансовому году. Но сегодня не рано об этом говорить. Поэтому надо и готовить к

следующему финансовому году, начинать работу сегодня, может быть, вчера, завтра, но позднее опять будет гораздо сложно.

И, я думаю, что когда речь идет о "пилотах", Александр Альбертович не это имел в виду, это понятно, что каждый регион защищает свою тему и защищает свои возможности, программы, установки, как это делается по всем остальным. Мы с самого начала определяли, и позиция Валентины Ивановны была такой, каждый нацпроект имеет региональную составляющую, каждый регион должен защититься и должна быть четкая ясность. Я думаю, что это делается.

Предоставим слово нашему аудитору Росляку Юрию Витальевичу?

Юрий Витальевич, Вам слово.

Уважаемые коллеги! Как у вас со временем?

РЕПЛИКА

До доклада Юрия Витальевича уйти не можем, а после будем...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Да, это опасно.

С МЕСТА

Мы попросили коллег в Минфине перенести совещание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо.

Ю.В. РОСЛЯК

Спасибо, уважаемая Галина Николаевна.

Уважаемые участники сегодняшнего совета! Я думаю, что постараюсь произнести несколько таких слов и предложений в адрес Минстроя и нашей любимой акционерки, с которыми они с определенной целью смогут уйти с этого совета.

Проблема удовлетворения граждан России жильем, она была, есть и будет продолжаться многие годы еще достаточно остро, и ее нужно решать, по нашему мнению, в системном режиме.

Коротко остановлюсь на, будем так говорить, предыдущих этапах реализации государственной программы "Жилье и комфортная среда". Здесь говорилось о том, что была такая подпрограмма "Жилье для российской семьи". По своим целям, мы говорили, она абсолютно правильная, она была построена на том, чтобы сделать жилье

доступным для массовой, будем так говорить, категории нуждающихся, с учетом их достатка и сегодняшней покупательной способности.

Но эта программа однозначно (мы ее проверяли и докладывали Совету Федерации, и Государственной Думе и, соответственно, в правительство) не сработала, в первую очередь, потому что имела целый ряд системных недостатков, и один из главных — это отсутствие реального источника инженерного обеспечения территории предполагаемой застройки.

Все предложения, которые касались снижения стоимости жилья до уровня, который был бы обеспечен устойчивым спросом со стороны потребителей, к сожалению, не реализованы, и компенсация затрат на обустройство земельных участков застройщиком, а это один из элементов сокращения затрат покупателя — исключение из стоимости жилья затрат на строительство инфраструктуры, благоустройства и в том числе на выкуп земельных участков, эти обязательства не были выполнены ни в первичном варианте, ни после того, как откорректировалась система по поводу датирования приобретения ресурсоснабжающими организациями тоже не была востребована. Значит, оба направления оказались тупиковыми.

Вместо них нужно было создавать что-то новое. Но как Александр Альбертович сказал, это не являлось первоочередной задачей. Первоочередной задачей являлось обеспечить те 500, которые уже вошли в режим ипотечного кредитования, их надо было поддержать. Справедливо. Но в этот момент надо было все-таки прорабатывать с учетом перспектив развития те варианты, которые бы дали возможность выйти на обеспечение инженерной инфраструктурой тех объемов, которые предполагались.

Дождались. В Послании президента четко поставлена задача удвоить объемы массового жилищного строительства. Это значит, что к решению этой задачи нужно подходить уже, исходя, будем так говорить... В основном члены Совета Федерации — это люди с большим жизненным опытом, прекрасно понимают, удвоить даже за шесть лет, а у нас уже осталось пять, потому что 2018 год уже, извините меня, пролетел, мы пока ничего не сделали, это значит нужно выйти на совершенно иную систему организации работы по подготовке ради реализации этой цели. Значит, надо применять те самые проектные методы управления, которые являются наиболее эффективными в этой ситуации.

А это означает что? Что мы должны выйти на систему индикативного планирования реализации этой амбициозной задачи на территории каждого субъекта Федерации. Я пока не видел ни одного документа, в котором бы Минстрой и правительство поручило субъектам разработать комплексные программы развития жилищного строительства до 2024 года. Не определены принципы разработки таких программ — это оценка спроса на жилье среди граждан, проживающих на конкретной территории, оценка их платежеспособности, потому что те, кто свои 500 получили ипотечных кредитов, они уже связаны обязательствами по кредитам на многие-многие годы. Но мы-то сейчас будем предлагать жилье другой категории, и это жилье нужно предоставить в год 5 миллионам, это не 500 тысяч, которые спасли предыдущий этап. А мы должны на нормальных, приемлемых для граждан условиях дать возможность получить в год 500 и объем при этом 120 всего. Ну, не буду подвергать сомнению 40 индивидуального, но это 80 миллионов ввода в эксплуатацию и предоставление прав заселения на 120 млн. кв. метров. Без нормальной организации этой работы выйти на такие показатели невозможно. Ни один из субъектов на сегодня не знает: а какова его доля в рамках этой программы, и какова его задача по годам? Мы же должны выйти, наращивая плавно, до уровня 120. А по-хорошему, я уже не раз говорил в Совете Федерации, чтобы гарантированно иметь 120, нужно иметь миллионов 10 в запасе. У кого-то не получится, у кого-то... Мы с вами по сносу аварийного жилья при жестком плановом задании и то до сих пор 11 регионов не закончили исполнение программы переселения до 1 сентября 2017 года. Значит, этот риск тоже нужно закладывать в программу.

Дальше. Вопрос: готовы ли сегодня регионы к реализации этой задачи? В рамках проверок, которые мы делали по доступному жилью, мы выявили, большинство регионов (простите за такое сравнение) утратили вкус к этой работе и опыт, и практику этой работы. Ошибки достойного жилья для российской семьи были в том, что это были изолированные районы на отлете городских поселений. Это были районы, которые вовлекались, просто землю другую не подготовили, взяли свободный кусок бывших сельхозназначений, но туда, извините меня, по 10 километров нужно было тащить инфраструктуру, туда нужно было тащить магистральные дороги, да и граждане отказались от проживания в этих микрорайонах. Почему? Да им нужно 10 километров в

обратную сторону ехать в центр города к местам занятости, порой, к объектам соцкультбыта. Кто поедет в такие условия? Можно ли такие условия назвать комфортными? Поэтому в том числе исходя из больших градостроительных ошибок, многие земельные участки, вовлеченные в оборот, оказались невостребованными со стороны потребителей.

Мы считаем, что были выявлены нами серьезные недостатки градостроительной проработки по генплану городов и поселений. А сегодня эти генпланы уже подготовлены под новые задачи, под 120 миллионов в год? Кто-то из Минстроя вообще поинтересовался, есть эта градодокументация и затребовал выполнения тех условий, по которым вы отчитываетесь? Вы отчитываетесь: генпланы разработаны на все поселения на 100 процентов. На существующую территорию? Может быть. А на задачу развития и удовлетворения потребности граждан, которые нуждаются в жилье в этих поселениях, кто-то проверил, эти генпланы сделаны? ПЗЗ, которые дают возможность получить одним росчерком пера разрешение на строительство, если это проработанный земельный участок с просчитанной инфраструктурой на него и с четкими границами без обременений. Сделал выписку из ПЗЗ – получил земельный участок. Ни тебе бюрократических барьеров, ничего. Почему барьеры возникают? Потому что каждый раз подбор земельного участка делается индивидуально, а не как выписка из ПЗЗ. Значит, эту работу тоже должен кто-то организовать и взять на себя роль руководителя этим процессом с постановкой конкретной задачи. К сожалению, мы пока этой системы не увидели.

Следующая тема – это стимул. Хорош стимул, но он не соразмерен по объемам. Если мы выстроим систему индикативно, где мы будем строить, поадресно это нужно сделать. Это всего-навсего пятилетка осталась. У нас появится обсчет и оптимизация.

Задачи должны быть поставлены по инфраструктуре. И не только по сетям. Ведь вопрос встанет о мощностях, а это значит – на старые, ветхие сети нужно посадить дополнительную нагрузку, притом с новым качеством услуги и, соответственно, ресурса, который будет получать современное жилье, а не просто так построенная халупа. Это другие параметры теплоносителей, другие параметры... напоры по воде и все остальное. Это-то все нужно увязывать с модернизацией системы, которая существует в данном поселении. Тем более там зарыта экономия. Сегодня наши патриархальные системы

головные, которые расположены в поселках и городах, давно требуют модернизации, у них износ — свыше 60. Но через модернизацию можно тактико-технические, простите, характеристики этих объектов повысить, получить возможность более гибкого регулирования и решить, например, проблему.

Знаете, с чем мы столкнулись, Галина Николаевна? Выполняется даже... Вот хорошо, фонд к этой работе подключился... Мало, но надо развивать. Энергосберегающие технологии применяются при капитальном ремонте. Граждане экономят достаточно большие средства на расходах по отоплению, по горячему водоснабжению, система регуляции начинается применяться. То есть все хорошо для гражданина. Вы думаете, он получает меньше платежи коммунальные? Нет. Потому что он сократил потребление, а сокращенное потребление — это выпадающие доходы у ресурсоснабжающей организации, которая говорит: "Слушайте, вы тут провели ваше мероприятие, вам оно полезно, а у меня убытки. Ну-ка давайте за счет тарифа мы компенсируем те убытки, которые..." В результате вместо снижения тарифа и платы за коммунальные услуги граждане получают увеличение. Ради чего тогда вся система по экономии, если эти два механизма между собой не сбалансированы?

Следующая тема, наверное, самая главная и самая острая, — это источники финансирования всех мероприятий. Но они должны быть выстроены, они должны быть простроены. И баланс... Вот все субъекты задают сегодня один вопрос: "А сколько мне будет стоить участие как минимум в этом национальном проекте?" Исходя из того что нет организационных всех мероприятий, никто из субъектов еще не знает, во что их бюджетам в том числе и в целом финансовому балансу территории обойдется реализация, достижение целей, установленных в указе. Но они должны знать это. Они должны эту цифру чувствовать и работать над тем, чтобы ее оптимизировать. Так вот комплексной схемы финансового обеспечения реализации столь амбициозной задачи на сегодня не проработано. То, что отказались от тех инструментов, которые были предложены, — это звонок о том, что нужны новые механизмы. И мы давным-давно говорим о том, что долг нужно рассматривать не только как долг на исполнение текущих обязательств (это вынужденная мера — покрытие долга и субъектов Федерации, и муниципальных образований), нужно привлекать деньги на развитие, а это деньги должны быть совершенно иные. Мы тоже говорили, что в мире существует практика

муниципальных заимствований, которая позволяет любому субъекту, вне зависимости от его рейтинга и кредитоспособности, привлекать на гарантированных для каждого одинаковых условиях деньги, эти деньги — по минимальной ставке, эти деньги — на длительный период. Вот тогда сработает мультипликатор, что от построенной недвижимости пойдут налоги, будут заплачены налоги строительными компаниями, теми, кто будет производить конструкции и тому подобные вещи. Этот мультипликатор покрыть должен те расходы, которые должны пойти на эти займы. Но про эту систему мы говорим почти 10 лет, пока никто такого инструмента на себя не взял. Фонд ЖКХ попытался взяться за выстраивание системы заимствований под коммунальные... Под это же можно привлекать деньги, на модернизацию тех головных сооружений, которые необходимы, и очистные сооружения, и водопроводные станции, и котельные, и это все будет давать возможность, с одной стороны, экономить деньги, и это будет источником возврата, а с другой стороны — повышать эффективность жилищно-коммунального комплекса.

Третья тема — это стоимость жилья. Сегодня наша дорогая, любимая "акционерка" готова поддерживать любую стоимость, если она пользуется спросом. Но для этой категории нужна другая, нормальная по типуажу система домостроения, в том числе среднеэтажная, из нетрадиционных материалов, а не из монолита, и не только из кирпича. Мы забыли про деревянные конструкции.

Сегодня, извините меня, полсевера мирового строят многоэтажные деревянные дома, дерево клееное, эффективное и соответствующее... У нас, что, леса нет? Ну, нет у нас леса, нам нужно его поставлять по импорту. Или мы "кругляк" будем гнать тем, кто в состоянии перерабатывать, а потом будем закупать у них конструкции? Где направление модернизации стройиндустрии с созданием, во-первых, объемов, которые нужны под 120 млн. кв. метров, и тех конструкций, которые будут снижать себестоимость строительства и давать возможность той, уже второй или третьей категории нуждающихся граждан, входить в программы удовлетворения нормальных, взвешенных и оцененных условий под те заработки, которые они получают?

То есть это все и должно быть основой и элементами проектной системы управления, которую Минстрой должен разработать и предложить. Пока кроме общего паспорта в Счетную палату ничего не поступало, а такого рода документы уже должны

были быть проработаны с учетом печального опыта предыдущего периода и с учетом той задачи, которая сегодня стоит. Не говорить о том, что есть проблемы, а нужно создавать механизмы, как эти проблемы решить, с тем чтобы мы сделали все, для того чтобы цель, поставленная президентом, была выполнена. Она не из воздуха появилась, и никто не сможет оправдаться.

Вспоминайте снос аварийного жилья. Кому-то помогла система, что мы в кризисе, у нас нет финансовых ресурсов?.. Мы подсказывали, кстати, те регионы, у которых были проблемы с ресурсами по собственным бюджетам, — не помогло.

И последнее...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Да, Юрий Витальевич, завершайте.

Ю.В. РОСЛЯК

Система межбюджетных отношений. Чтобы подвести черту, а то в Минстрой вдруг уйдет...

Г.Н. КАРЕЛОВА

Завершайте, Вы уже превысили регламент.

Ю.В. РОСЛЯК

Мы с вами сбалансированность бюджета считаем только по полномочиям, которые связаны с исполнением обязательств, возложенных законом. А где раздел расходов, который у каждого свой и у каждого индивидуальный, на реализацию программных мероприятий, предусмотренный национальными проектами и заложенный в указе президента?

В сбалансированности должны учитываться как первый раздел по разным методикам, но здесь должен быть прямой счет конкретных задач, которые субъект должен решить, что за бюджетные деньги, что через заемную систему и так далее. Но это отдельная целевая статья расходов на реализацию национального проекта.

К этому я просил бы Совет Федерации отнестись особо ответственно, потому что в методике распределения дотаций, субсидий и тому подобных вещей эта технология вообще не предусмотрена, и разговор Минфина о том, что мы даем субсидию, и кто не видит, что давая субсидию даже на снос аварийного жилья через фонд ЖКХ, снизу висят еще расходы на инфраструктуру, дороги, сети и

софинансирование сноса аварийного жилья. Эти расходы у субъектов никто не считает.

Спасибо. *(Аплодисменты.)*

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Юрий Витальевич.

Уважаемые коллеги, переходим к выступлениям.

Я хочу предоставить слово Лукину Сергею Николаевичу, члену профильного комитета, представителю от Воронежской области.

С.Н. ЛУКИН

Спасибо.

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемые коллеги! Сегодня проблема, которую мы рассматриваем, разумеется, касается всех регионов. И самое главное, мы все, участники этого процесса, должны понимать, если будут только строительные компании или Минстрой этим вопросом заниматься, а другие ведомства к этому вопросу будут относиться как-нибудь, что вроде это их особо и не касается, я думаю, ни один из национальных проектов мы просто не выполним.

Не буду говорить о необходимости выделения средств, потому что уже много было сказано, и я думаю, всем понятно, что тех средств, которые сегодня выделяются на инженерную инфраструктуру, явно недостаточно, явно не будет их хватать и в следующем году.

Но мы должны рассмотреть и другие вопросы. Я хотел бы остановиться (тут мои коллеги скажут: "Это его любимая тема") на теме естественных монополий, которые сегодня, к сожалению, еще пока не научились считать финансовые средства, не научились их направлять в нужное русло, для того чтобы действительно каким-то образом участвовать в решении программ, которые сегодня нам всем поставил президент. Ведь он не только строителям поставил эту программу, потому что улучшение жилищных условий — это одна из болевых тем, которые сегодня на уровне социального обеспечения нашего населения программами является также очень важной.

Ведь у нас в каждом регионе в соответствии с развитием генерального плана разработано комплексное развитие инженерной инфраструктуры. И в результате что у нас получается? Разрабатывают инвестиционные программы ресурсоснабжающие организации, утверждают их в своих министерствах и в результате получается дисбаланс.

У нас опережающее строительство получается без ресурсного обеспечения. То есть мы, по сути дела, пустили телегу впереди лошади, хотя инвестиционные средства должны быть четко предусмотрены у ресурсоснабжающих организаций для того, чтобы... Мы же говорим сегодня о тех головных источниках ресурсного обеспечения, которых у нас просто нет. Даже если мы найдем денежные средства за счет застройщика, за счет финансовых средств для прокладки инженерных коммуникаций, нам эти коммуникации нечем будет заполнять. Электроэнергии у нас не будет, газа у нас не будет. И сегодня отношение естественных монополий к этому вопросу, можно сказать, достаточно странное, потому что...

Я приведу пример. На сегодняшний день, когда застройщик заходит на определенную территорию, значит, он берет у ресурсоснабжающих организаций технические условия и договора на технологическое присоединение. А дальше начинаются проблемы. Таким образом, как рассчитывается технологическое присоединение, это только можно как в наперсток играть где-то, примерно здесь так получается.

Самое главное, что сегодня все централизовали в Москве или Санкт-Петербурге... и сегодня добиться каких-либо решений на уровне региона (снижение, повышение)... Они говорят: у нас есть методика. Мы понимаем, какая строительная организация может приехать в МРСК центр или в "Россети", к примеру, или в межрегионгаз централизованный, который в Санкт-Петербурге. Но кто с ним будет разговаривать? Поэтому это, конечно, выхолощено со стороны регионов. Региональные власти на этот процесс также не влияют.

Я хочу привести пример по технологическому присоединению. Существует такое понятие "стандартизированный тариф", который вроде бы условно контролируется комитетом по утверждению тарифов. За три года мы проанализировали по прокладке воздушных линий высоковольтных и прокладке инженерных коммуникаций, кабельных линий (понятно, сегодня технологии улучшаются, вместо кабельных линий прокладывается сшитый полиэтилен), но за три года стоимость увеличилась в 1,5–1,7 раза. Это о чем говорит? О том, что сегодня "забывается" в этот стандартизированный тариф в обязательном порядке налог на прибыль, НДС, который сегодня... Понятно, что они должны, наверное, налоги платить, но если налог на прибыль полностью

заключается и это все перекладывается на плечи застройщика, а в результате не на плечи застройщика, а на плечи населения, о каком спросе мы в сегодняшних условиях... когда, по сути дела, нет роста заработной платы. Проанализировали, за три года также на 24 процента в среднем выросла стоимость материальных ресурсов для строительства зданий и сооружений. Поэтому это одна из тем, которая сегодня должна быть приземлена.

Сегодня у нас нет... если взять энергетическое направление, мы уже говорили на комитете, у нас будет расширенное заседание, куда будет приглашен министр энергетики. Сегодня резервные мощности, которые не используются до 40 процентов, не можем использовать. Значит, настроим новые источники трансформаторного обеспечения, вкладываем туда деньги. Ну, это серьезные деньги, поверьте мне. И когда мы говорим о развитии инфраструктуры, а денежные средства просто вкладываем в никуда. Пока эта тема будет у нас "витать", пока мы все не поймем, что национальные проекты не только зависят от строителей или министерства, сколько он денег даст в регион, до такой степени у нас и будут проблемы, о которых мы сегодня говорим.

Дальше. Опять же, касаясь строительства инженерных коммуникаций, их сегодня строители строят и оставляют бесхозными.

Если о магистральной сети ресурсоснабжающей организации как-то можно говорить, то сегодня мы прорабатывали на заседаниях, на советах это газовое обеспечение, обеспечение безопасности. Мы видим, что у нас безобразие просто — взрываются дома, инженерные коммуникации. Сегодня по негласному распоряжению ни один облгаз, ни одно межрегиональное управление не принимают инженерные коммуникации, которые проходят для обеспечения газового снабжения, инженерные коммуникации для обеспечения жилых домов.

Поэтому тема серьезная, и проведение совета, я думаю, нам даст какой-то источник для мыслей, источник для решения вопросов, от которых нам просто уходить некуда. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Сергей Николаевич.

Уважаемые коллеги! Слово предоставляется Морозову Сергею Эдуардовичу, исполняющему обязанности заместителя губернатора, заместителя председателя правительства Нижегородской области. Послушаем регионы, это важно.

Пожалуйста, Сергей Эдуардович.

С.Э. МОРОЗОВ

Уважаемая Галина Николаевна! Уважаемые коллеги! На самом деле хочу отдельно выразить слова благодарности за возможность такого диалога, и отметить, что у нас с Минстроем России, с "ДОМ.РФ" налажен прямой диалог по всем вопросам, касающимся развития рынка жилищного строительства. Общаемся в прямом диалоге, на регулярной основе, чего не было долгие годы. В этом году, по-моему, беспрецедентный выбран формат общения.

Немного цифр в части того, что касается реализации федерального проекта "Жилье", национального проекта "Жилье и городская среда". У нас потребность в средствах, необходимых на социальную инфраструктуру, инженерную инфраструктуру, составляет более 52 млрд. рублей. Если вернуться к цифрам, только объекты социального назначения – это больше 23 млрд. рублей (это 11 школ, 50 детских садов и так далее) с учетом достижения к 2024 году тех показателей по увеличению в полтора раза рынка жилищного строительства.

Инженерная инфраструктура – также высокая себестоимость строительства в Нижегородской области, она у нас одна из самых высоких, связана в первую очередь с тем, что все территории, вовлекаемые в комплексное жилищное строительство, находятся в пригородах. И справедливо было замечено Юрием Витальевичем о том, что ни транспортной, ни инженерной инфраструктурой на сегодняшний момент эти территории не обеспечены.

Ярким примером необходимости выделения федеральных средств на обеспечение вовлекаемых территорий инженерной, дорожной инфраструктурой, транспортной инфраструктурой, можно сказать, является территория площадью более 1100 гектаров, которая в свое время была предоставлена Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства четырем застройщикам. Данную территорию прекрасно знают и Никита Евгеньевич, и Александр Альбертович. Сегодня из этих четырех застройщиков один уже банкрот – 1857 обманутых граждан, второй уже

приостановил строительство — еще 1755 дольщиков, и так далее. Стоимость затрат только на обеспечение инженерной инфраструктурой — 2,7 миллиарда. Плюс необходимо строительство новых центров питания. Справедливо абсолютно было сказано, что мощности для реализации таких масштабных инвестиционных проектов в то время не было предусмотрено. Для строительства транспортной инфраструктуры необходимо еще 3 млрд. рублей. И все мы прекрасно понимаем, что, даже если равномерно разложить их на четырех застройщиков, это непомерная ноша, понимая, что рентабельность на данной территории строительства объектов достаточно низкая. Это не Санкт-Петербург, это не Москва, не Московская область и не Ленинградская область. 4 — 12 (максимально) тыс. рублей на 1 кв. метр — это тот потолок, который могут позволить себе застройщики в Нижегородской области. С учетом нынешних реалий, ограничений, которые планируются в перспективе, комплексно развивать территорию не представляется возможным.

Одним из ограничений также является и ограничение по росту тарифа. А все мы прекрасно понимаем, что за 2,4 процента, которые сегодня установлены как планка, развивать инвестиционные программы сетевым организациям практически невозможно. То есть, по сути, все эти территории предоставлены застройщикам под самостоятельное развитие, что в нашем понимании достаточно затруднительно, что влияет в конечном счете и на себестоимость проекта.

Таким образом, хочется отметить, что отсутствие необходимой инфраструктуры является существенным сдерживающим фактором в реализации объектов жилищного строительства. Хочется отметить, что такие национальные проекты, как "Безопасные и качественные автомобильные дороги", модернизация и расширение инженерной инфраструктуры, на сегодняшний момент никак не учитывают вопросы развития рынка жилищного строительства.

И все предыдущие докладчики об этом и говорили. Может быть, и стоит увязать в конечном счете наши национальные проекты, наши федеральные проекты, чтобы они были нацелены на одну задачу в конечном счете.

Поэтому правительство Нижегородской области, безусловно, поддерживает все мероприятия, которые на сегодняшний день проводит Минстрой. Мы не остались одни с решением вопроса и обманутых дольщиков. Нам активно помогают по программе

"Стимул", нам активно помогает "ДОМ.РФ" в части предоставления, передачи этих земельных участков, на которых уже образовалось огромное количество дольщиков. Но при этом регион несет существенные инфраструктурные затраты для того, чтобы вовлечь эту территорию, чтобы решить проблему обманутых дольщиков и обеспечить те темпы строительства, по которым нам поставлены задачи под выполнение к 2024 году.

Резюмируя: для достижения показателей ввода в эксплуатацию жилья в рамках федерального проекта "Жилье" необходимо, конечно, принятие положительного решения по включению в данный федеральный проект мероприятий по обеспечению вовлекаемых под жилищное строительство территорий объектами инженерной инфраструктуры, предусматривающих безусловное софинансирование из федерального бюджета. По нашим оценкам, это та же программа "Жилье для российской семьи", которая предусматривает 4100 рублей с метра квадратного, а также может предоставляться на конкурсной основе в зависимости от объема жилищного строительства.

Ну и транспортную инфраструктуру мы также просим отметить. Это самые затратные мероприятия. Такие же проблемы в Санкт-Петербурге. Такие же проблемы в Московской области, в Ленинградской области, в Нижегородской области, в Нижнем Новгороде. И без решения этих проблем достичь тех показателей, которые перед нами установлены, будет достаточно проблематично.

И в целом без инфраструктурной поддержки инвесторов достижение целевых показателей нам представляется затруднительным. Со своей стороны готовы стать пилотным регионом. Мы глубоко просчитали все вопросы, связанные с редевелопментом исторического центра. При этом мы понимаем, что без освоения новых территорий, увеличения темпов жилищного строительства, без поддержки инвесторов практически это невозможно.

Спасибо. Доклад окончен.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Сергей Эдуардович.

Очень важно... Во-первых, Вы нас порадовали, что здесь, в этой аудитории, прозвучала оценка системности работы и с министерством и "ДОМ.РФ". Действительно, мне кажется и новый министр, и команда сейчас усилили работу с регионами. По

крайней мере мы по своей Воронежской области это чувствуем, я знаю по отзывам других территорий.

Поэтому нам важно, Никита Евгеньевич, передать министру, что начало положено, но важно, что Олег Иванович говорил, конечно, важна более системная, глубокая проработка с каждым регионом возможностей развития, понимания трудностей. И тогда выходить и на какие-то новые бюджетные понимания на следующий год. Это будет с аргументами. И мы тут будем подставлять плечо.

Спасибо.

И очень важное замечание по поводу увязки всех нацпроектов. Валентина Ивановна уже и по национальному проекту "Здоровье", когда мы слушали, говорила: что толку говорить развитию сельской медицины или медицины на селе и говорить о том, что укрупняем трехуровневую медицину, если не будет решена проблема с транспортом, дорогами и так далее. Точно так же и тут.

Благодарю Вас. Я надеюсь, что продолжим работу совместную и далее. Поэтому ждем ваших тоже предложений. Спасибо.

Уважаемые коллеги, у нас с вами здесь сегодня глава города Котовска Тамбовской области. Нам важно и этот уровень послушать. Слово предоставляю Плахотникову Алексею Михайловичу. Тоже Ваша точка зрения больше на понимание, как двигаться, чем перечисление актуальных тем.

А.М. ПЛАХОТНИКОВ

Я буду краток.

Уважаемая Галина Николаевна, дорогие друзья! Я сегодня ехал сюда с очень позитивным настроением. Я уже не первый раз здесь, мне предоставляют слово, я выступаю. Всегда я отсюда уезжаю с каким-то решением вопроса.

А почему я был сегодня позитивен? Потому что сегодня по программе обеспечения комфортным и доступным жильем Министерство строительства нам выделило, нашему городу Котовску, 79 млн. рублей. Будем строить новые три километра дорог. И был такой позитив, настрой хороший.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Ну и давайте с таким позитивом. Надо переламявать.

А.М. ПЛАХОТНИКОВ

Но честно хочу сказать, наше обсуждение позитива пока не вызывает.

Мы опаздываем очень сильно, мы опаздываем так, что у нас ком людей, который получили земельные участки, ну, просто огромен. Вы знаете, мы в Тамбовской области, да и в Котовске уже, наверное, года четыре не продали ни одного земельного участка, мы только отдаем льготникам. Мы это-то не успеваем сделать... Ну, да, появляются много многодетных семей, хорошо, программа заработала. Но многодетные семьи мы не можем обеспечить. 92 многодетные семьи у меня сейчас. И это, знаете, за сколько? За два года. В 1996 году я всех обеспечил – 324 участка отдал. И вот, они, бедные эти все люди каждый год терпят, я им все рассказываю, как мы будем работать, как что, но уже 17 участков, 17 людей получили разрешение на строительство (выдал я им), и, представляете, двое уже построили. В этом году два дома там, в поле, где ничего нет, ну, электричество мы там пробросили, ничего нет, уже есть. Вот такая тяга к строительству. Вот эти миллионы, о которых мы говорим, по большому счету их трудно сделать, но можно, если мы будем делать инфраструктуру.

Что мы сделали? Что Котовск может сделать? Электричество (да?) – неплохая такая вещь. Я думаю: как его сделать? Взял концессию. Но там у меня такой монополист, все захватил. Никак. Но в следующем году у него заканчивается аренда сетей. Я уже делаю концессию и уже есть кандидаты, которые и тот участок возьмут. В общем, с электричеством будет у нас в следующем году новый Котовск.

Газ. Тут была критика наших монополистов, но облгаз здесь сработал, не могу ничего сказать, спасибо им, и трубу протянул, и сказал на четыре года, все сети к каждому дому подведет, ну, не к каждому дому, а по каждой улице проведет газ.

Водоотведение и водоснабжение – у меня концессия. Там уже тоже не подходит. Вот сейчас, наверное, буду разрывать, потому что не знаю как, это обязательно надо людям туда отдавать. Ладно, водоотведение, там мы сделаем местное, а вот водоснабжение – это уже сложновато, потому что у нас вода не очень хорошая, надо обязательно через очистные пропускать.

Ну а дороги, друзья мои, тут государство надо. Что бы мы ни говорили, все равно нужно участие государства. Конечно, частно-государственное партнерство – это здорово, и мы там, в Котовске, тоже это делаем, но без государства такую глобальную задачу, как 120 миллионов мы не решим. У меня все. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо. Но все равно оптимизм сохраняется, и Вы у нас уже тот глава, с которым мы советуемся, по сути дела наш пилотный от комитета, если говорить, профильного, город. И Вам успехов, терпения и работать.

А.М. ПЛАХОТНИКОВ

Уже пора приехать в Котовск.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Пора, да.

Спасибо. Но пока это тоже неплохо.

Слово предоставляется Рурину Олегу Станиславовичу, заместителю генерального директора Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Пожалуйста, Олег Станиславович. Тоже пять минут.

О.С. РУРИН

Спасибо, Галина Николаевна, за возможность выступить. Очень коротко. Программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда за период с 2008 года повлекли расселение 16 млн. кв. метров аварийного жилья. Соответствующие объекты находятся в пределах границ поселений и, соответственно, освобождается территория, пригодная для последующего освоения в том числе жилищного строительства, эта территория, как правило, обеспечена инфраструктурой. Да, там необходимы дополнительные мероприятия, которые позволят уплотнить застройку, то есть построить на этих территориях больше, но тем не менее эти затраты несоизмеримы с освоением новых территорий и эти территории обеспечены и социальной инфраструктурой, и дорожной инфраструктурой и так далее. Поэтому программы переселения в этом смысле являются определенным драйвером и для жилищного строительства прежде всего в границах поселений.

За прошедший период у нас система взаимодействия с регионами не предполагала мониторинга фактического использования этих земельных участков. Ну а сейчас дано распоряжение Президента Российской Федерации от 23 октября, которое предполагает, что на период 2019 – 2024 годов будет обеспечен специальный режим целевого использования земельных участков, которые высвобождаются по программам

переселения. Это повлечет за собой в том числе и мониторинг планового и фактического использования земельных участков.

И я для себя вынес из сегодняшнего заседания, что одним из наборов показателей, которые надо мониторить, являются показатели, связанные с инфраструктурой, в том числе и показатели, которые говорят о том, какую нагрузку эти территории могут нести в целях дальнейшего строительства нового жилья.

Следующий момент – это потенциал этих застроенных территорий. Нам его надо достаточно серьезным образом расширять. Опять же сошлюсь на поручения Президента Российской Федерации: нам необходимо создать комфортные условия для привлечения инвесторов в плане развития застроенных территорий.

И сейчас готовятся в составе новых механизмов дополнительные инициативы, связанные в том числе с возможностью предоставления застройщикам субсидий на освоение соответствующих территорий за счет средств фонда. В том числе механизм определения размера этих субсидий прорабатывается. Но в том числе в составе этой базы для расчета могут быть и те издержки, которые связаны с обеспечением этих территорий той инфраструктурой, которая необходима для нового строительства. Так что в этом плане программы фонда будут частично, в рамках застроенных территорий, но тем не менее работать на решение проблемы обеспечения участков инфраструктурными объектами.

Кроме этого, хотелось бы отметить, что мы разрабатываем сейчас новый порядок реализации программ с 2019 года. И в качестве одной из рабочих задач, которые мы себе ставим, задача опережающего планирования. У нас периоды реализации программ двухлетние, но мы хотим немножко с запасом на следующий этап смотреть с точки зрения мероприятий, которые будут обеспечивать как раз последующие этапы и земельными участками, и решением вопроса инфраструктуры.

В этом плане показателен отрицательный пример Республики Тыва по тем программам, которые у нас реализуются. Там сложилась такая удивительная практика, когда контракты на строительство домов заключались без инфраструктуры, то есть только... То есть подрядчик должен построить дом, а вопросы инфраструктуры остаются в ведении муниципалитета. Надо ли говорить о том, что эти вопросы со стороны муниципалитета оставались нерешенными в течение нескольких лет? То есть уже и дом

построен, а инфраструктуры нет. Вот эта парадоксальная ситуация говорит о том, что вопросам планирования надо уделять дополнительное внимание.

Кроме этого, с точки зрения решения наболевших проблем в области развития инфраструктуры и обеспечения земельных участков хотелось бы отметить, что в рамках национального проекта "Экология" в части водоснабжения сейчас будет реализовываться отдельный проект и одной из составляющих этого проекта будет разработка целой системы мониторинга объектов инфраструктуры по водоснабжению. Надо будет продумать, какая часть этой информации должна быть доступна застройщикам, инвесторам. И, в свою очередь, доступность, объективность этой информации тоже должны работать на решение задачи обеспечения строительства нового жилья необходимой инфраструктурой хотя бы в части водоснабжения.

И в заключение хотел бы ответить на реплику, которая уже прозвучала, относительно той инициативы фонда, с которой мы выходили последние два года, по возвратному финансированию. Здесь уже обсуждался вопрос о том, насколько проблемным в рамках действующего законодательства и сложившихся условий взаимодействия муниципалитетов, банков и застройщиков является размещение муниципальных облигаций. Как правило, это связано с какими-то обеспечениями, залогами и так далее. Может быть, все-таки имеет смысл вернуться к идее долгосрочного льготного возвратного финансирования, которое осуществляется в качестве основы за счет бюджетных средств? Все-таки возвратность этих средств позволяет выстроить более эффективное, более рациональное использование этих бюджетных средств по сравнению с прямыми субсидиями. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Олег Станиславович.

Слово предоставляется Довлатовой Елене Владимировне, исполнительному директору Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения. Пожалуйста.

Е.В. ДОВЛАТОВА

Добрый день, уважаемые коллеги! Спасибо, Галина Николаевна, за возможность выступить. Я не буду давать глобальные предложения. Поскольку времени мало, я попробую остановиться исключительно на водоснабжении и водоотведении, тем более что сегодня было сказано, что это самая тяжелая инфраструктура, она действительно

самая капиталоемкая, тяжелее всего дается застройщикам и вообще, так сказать, самая сложная.

Есть несколько моментов. Во-первых, кто строит коммуникации – ресурсники строят или строители. Это очень важный момент. Второй момент – за какие деньги это строится – за счет тарифа, который имеет ресурсоснабжающая организация, либо есть какие-то дополнительные средства, либо строитель строит за свой счет. И, наконец, последний момент – как и кто будет эксплуатировать это, потому что это такой основополагающий момент, в который в результате все упирается. Сегодня коллеги говорили о том, что никто из ресурсников якобы не хочет брать эту инфраструктуру.

Я хочу на этих моментах остановиться очень коротко и дать определенные предложения.

Первое – кто строит. Смотрите, что у нас получится. У ресурсоснабжающей организации реально источников для финансирования инфраструктуры нет, кроме платы за подключение. Плата за подключение – это единственный источник финансирования на сегодня инвестпрограммы, за счет которой можно было бы строить. Поскольку мы сегодня, соответственно, сдерживаем тариф (ну, это, наверное, правильно, я не готова это сейчас обсуждать), то есть тот рост тарифа, который существует, незначительный – 4 процента – не может не то что покрыть возможности строительства новой инфраструктуры, он не покрывает даже те издержки, которые есть, на то, чтобы существовала уже построенная система, таким образом, получается, что строить за счет существующего тарифа нельзя, значит, нужна инвестиционная программа, обеспеченная платой за подключение. Плата за подключение... Я среди предложений, которые сегодня Вы нам предоставили, Галина Николаевна, увидела возможность субсидировать инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций. Мне кажется, это очень неплохая идея, она могла бы быть очень хорошо увязана с тем, что предлагает Юрий Витальевич, комплексный подход к тому, чтобы еще ресурсники понимали, какие у них мощности и какие у них трубопроводы. Это было бы замечательно.

Второй момент, соответственно, по поводу средств на строительство. Даже когда мы приходим, для того чтобы утвердить плату за подключение, мы сталкиваемся с большим количеством проблем. У нас есть унифицированные тарифные ставки, у нас

есть укрупненные сметные нормативы, у нас есть территориальные экономические расценки, у нас есть федеральные экономические расценки. Голову сломать можно, но одно можно сказать с уверенностью — все они ниже прожиточного минимума, что называется, для строителей. На эти расценки построить ничего нельзя, они заведомо ниже, для того чтобы можно было реально построить инфраструктуру. И поэтому каждый раз мы строим себе какие-то замечательные, доблестные барьеры, а потом их героически преодолеваем и таким образом не строим и не делаем. Вот это, мне кажется, очень такая странная история.

Поэтому, во-первых, конечно, я бы обратилась к Минстрою, с тем чтобы были пересмотрены как минимум укрупненные сметные нормативы (это важно). Либо есть необходимость, например, дать это регионам, чтобы они сделали свои территориальные расценки и на них опирались. Потому что понятно, что на Крайнем Севере и в Краснодарском крае разные расценки как минимум, потому что и глубина залегания, и возможности разные. Мне кажется, очень важно расшить эту, в общем-то, расширяемую задачу, но мы в нее упираемся с упорством, достойным лучшего применения, и не можем сдвинуться с мертвой точки, что очень печально.

Второй момент. Если все-таки строительная организация очень жаждет построить конкретный дом, даже элитный, который будет прекрасно продан, они говорят: мы сами построим коммуникации, нам не нужны ресурсники. Но тут возникает другой вопрос — как они строят?

У нас сегодня нет четких технических требований к строительству вот этих коммуникаций, к сожалению. Они либо устарели, либо их нет вообще. Строитель, который пытается удешевить подключение, может себе позволить строить эти трубы, простите, из папье-маше. Потом как их эксплуатировать, не знает никто. Сегодня нет жестких технических требований к тому, какие должны быть стандарты для подключения. В частности, сталкиваемся... есть Московская область и Москва. Москва считает, что надо делать обязательно для трубопровода с точки зрения водоснабжения, потому что должен быть обязательно резервный трубопровод. Начинаем считать по укрупненным сметным нормативам — на одну трубу денег не хватает. Seriously я говорю, это не понаслышке, там есть проблемы такие. И, таким образом, просто урезаются цены, и получаешь то, что получаешь. Так сказать, помоги себе сам. И это

серьезная проблема, поэтому, мне кажется, если мы опять же просим Минстрой разработать технические нормативы к стандартам подключения, которые должны быть оцифрованы укрупненными сметными нормативами или территориальными расценками, мне кажется, вот эту часть как минимум мы сможем расширить и хотя бы какой-то шаг вперед сделать.

Дальше. Очень важный вопрос, с мой точки зрения, это технический надзор. Если строят строители, то ресурсоснабжающая организация, которую потом по-любому эксплуатировать, она должна осуществлять технический надзор. Это очень важная часть темы. Потому что чтобы мы понимали, что нам в конечном счете передадут, не будет ли это реально папье-маше, мы сталкиваемся с такими чудесами, вы себе представить не можете. Мы даже не понимаем, как эта труба могла пройти недельные испытания, которую нам могут передать.

Дальше. Есть вопрос собственности. Очень важный вопрос. То есть вопрос балансовой принадлежности и собственности. Значит, если строители строили за свой счет, то это, в общем, собственность строительной организации. Пойди и потом передай этой ресурсоснабжающей организации, на каком праве, каким образом. Это такая сложная проблема передачи, которая никаким образом, вообще говоря, сегодня не решается.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Елена Владимировна, регламент.

Е.В. ДОВЛАТОВА

Я заканчиваю. Я долго у вас времени не займу, я просто конкретные предложения. Мне кажется, этот вопрос надо наконец решить, кто и каким образом передает, и права собственности увязать, соответственно, с правами оплаты.

И наконец последнее по списку, но не по значению — это пересмотр нормативов сегодняшних. У нас нормативы подключения и вообще нормативы на человека по-прежнему остаются для подключения почти 500 литров на человека. Мы сегодня такими нормативами не живем, у нас нормативы сократились кратно. Строительные нормативы не сокращены с учетом пожаротушения. Это очень плохо. Мы размахиваемся на какое-то безумное строительство, хотя надо существенно меньше. Это очень важный момент. Мы начали с Минстроем эту работу, но, к сожалению, она

еще пока не завершена. Мне кажется, это конкретное предложение, которое надо обязательно учесть.

Ну и налог на имущество. Как только ты построил новую инфраструктуру и начал ее эксплуатировать, ты попал по самые, простите, уши. Потому что если ты разрушенную инфраструктуру эксплуатируешь, ты молодец. У тебя все плохо, но ты молодец. Как только ты что-то новое построил, ты попал по всем параметрам. Мы об этом говорили, мы выходили к вице-премьеру Козаку о том, что на новое строительство и реконструкцию должна быть льгота по налогу на имущество.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Елена Владимировна, завершайте.

Е.В. ДОВЛАТОВА

Я последнюю фразу буквально.

К сожалению, мы не смогли этого добиться. И сегодня это предложение так и осталось расплывчатым. Мне кажется, оно существенно улучшило бы существующую систему. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Елена Владимировна.

Уважаемые коллеги, слово предоставляю Полиди Татьяне Дмитриевне, исполнительному директору Фонда "Институт экономики города".

Татьяна Дмитриевна, просьба ужаться.

Т.Д. ПОЛИДИ

Пять минут. Спасибо большое.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Если можно, четыре.

Т.Д. ПОЛИДИ

Спасибо большое.

Вот мы сегодня обсуждаем тему инфраструктурного обеспечения процессов жилищного строительства. Я считаю, что рассматривается этот вопрос в отрыве от обсуждения градостроительных процессов, но это абсолютно неправильно даже просто с точки зрения финансового управления и поиска финансовых эффективных решений. При этом бóльшая часть наших сегодняшних дискуссий, на мой взгляд, была все-таки

посвящена обсуждению некой экстенсивной модели развития российских городов, такой пространственной экспансии, когда мы постоянно думаем о том, как бы нам все дальше, дальше и дальше осваивать новые территории.

Между тем, все прошедшие годы в период как раз наиболее интенсивного экономического роста, когда доходы росли из года в год, спрос рос, девелоперский бизнес развивался, именно такая модель и превалировала в городах, которая, к сожалению, на сегодняшний день, мы констатируем, даже в крупнейших городах-агломерациях с населением более 1 миллиона человек, скорее, привела к общим негативным экономическим последствиям с точки зрения вообще капитализации жилищных активов граждан.

То есть общая реальная капитализация жилищных активов граждан, по сравнению с 2010 годом, по нашей оценке, в крупнейших миллионниках снизилась, а не увеличилась. То есть вот эта градостроительная политика экстенсивная, расползания, несмотря на то, что это требует больших вложений в инфраструктуру, которая, казалось бы, должна была транслироваться в увеличение стоимости этой самой городской среды и жилищных активов, не транслировалась. В результате жилищные активы, которые, между прочим, являются основным компонентом богатства граждан, их накоплений, на самом деле в своей стоимости теряют.

Таким образом, мы приходим к выводу, что с точки зрения общеэкономических процессов сама по себе дальнейшая модель этой пространственной экспансии, конечно, экономически для нашей страны, в наших текущих макроэкономических условиях адаптирована не может быть. При этом мы видим, что недоинвестирование в существующие застроенные территории, о чем говорил Олег Станиславович, в том числе, частично касался этого, по нашей оценке составляет сейчас 40 процентов ВВП. То есть это вот эти деградирующие территории: территории, занятые и аварийной многоквартирной застройкой, и изношенные индивидуальной застройкой или просто неиспользованные территории или бывшие промышленные зоны. Во всех крупных городах-миллионниках таких территорий очень много. Между тем они являются наиболее ликвидными, находятся в центрах городов, срединных зонах и так далее.

А если мы все-таки будем постепенно двигаться от старой модели расползания городского к модели компактного развития, то все, это совершенно другие уже

инструменты и финансирование развития коммунальной инфраструктуры, транспортной и так далее и тому подобное.

Сейчас пока эта тема в национальном проекте отсутствует, законодательное решение для развития застроенных территорий. Мы знаем, что идет законодательная инициатива Хованской по законопроекту о реновации. Но, на наш взгляд, она довольно-таки пока узко этот аспект рассматривает, не затрагивая различные градостроительные и земельные вопросы. Таким образом, не расшив, на наш взгляд, сейчас правовое регулирование, в том числе, методы поддержки, именно проектов по повышению плотности застройки в тех частях города, где это наиболее ликвидно, наиболее высокий спрос и где можно поднять земельную ренту, тем самым окупив затраты и на инфраструктуру, в том числе, не решив этот вопрос, мы, по крайней мере, будем продолжать расходовать бюджетные средства неэффективно. Ведь ясно же, что когда мы имеем ограниченные бюджетные ресурсы, то, наверное, нужно их направлять или на эффективное софинансирование стимулирования частных инвестиций или же на прямое финансирование тех проектов, где просто экономика вообще не работает. А мы сейчас такую градацию, такое ранжирование не проводим, тем самым даже ограниченные ресурсы бюджетные, на мой взгляд, расходы не совсем эффективные, не совсем с нужной отдачей. Спасибо.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Татьяна Дмитриевна.

Так, приняли к сведению.

Уважаемые коллеги, будем завершать, потому что два часа работаем. Владимир Васильевич, так вот я и тороплюсь, что у всех... Два часа. Давайте мы будем завершать, уважаемые коллеги.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Галина Николаевна, два слова можно?

Г.Н. КАРЕЛОВА

Два слова, Аркадий Михайлович, чтобы нам до двух уложиться.

А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ

Я не буду повторять все то, что сказал Юрий Витальевич, потому что он обозначил одну очень серьезную проблему. Это системный подход вообще к решению

задач, которые поставил Президент. Причем решение не только, которое формируется и пытаются реализовать на уровне федерации, но и активное включение в этот процесс регионов, потому что без четкого понимания задач со стороны регионов очень сложно будет добиваться конкретных результатов.

Применительно к той теме, о которой мы сегодня говорим, по инфраструктуре, на мой взгляд, в регионах должна быть проведена градация. То есть существует три ряда проблем для различных территорий.

То есть территория в городе, предположим, где инфраструктура есть, и здесь должны быть в первую очередь прописаны мероприятия, обеспечивающие возможность подключения. То есть должны потребители иметь ресурс для того, чтобы оплатить нормально за свое подключение.

Второе. Это районы, где инфраструктура есть, но требует модернизации. Здесь нужно два момента учитывать – потребность в средствах на подключение и в средствах на модернизацию.

И, наконец, третье. Там, где нужно выходить в чистое поле, то есть там, где нужно строить новую инфраструктуру.

У нас применительно к третьему... По первым двум говорить не будем, мы в рамках других советов эти вопросы обсуждали, а, вот, по третьему еще раз.

Хотелось обратить внимание на следующие моменты. У нас сегодня, к сожалению, тенденция на то, чтобы выдавить из застройщика по максимуму, то есть застройщик должен купить землю, застройщик должен обеспечить строительство инженерной инфраструктуры, потом он должен построить дороги, дальше он должен построить объекты соцкультбыта. Вот тогда мало-мальски он сможет начинать продавать. То есть вот эти процедуры, они должны быть, на мой взгляд, значительно облегчены и понимание участников этих процедур, кто, что должен делать, должно быть определено на законодательном уровне со стороны Российской Федерации.

Первый, самый главный вопрос, то есть тема обмена земли на инфраструктуру. Ну что у нас земли мало, в конце концов?! Если у нас есть сегодня застройщик, который готов прийти и построить инфраструктуру, чего мы его гоним на аукцион? Что для нас принципиально важно – экономическое развитие или борьба с этой некой коррупцией (гипотетической коррупцией)?

Следующий момент — это активность участия органов власти в этих процессах. Смотрите, что получается? У нас два последних пункта — это строительство объектов соцкультбыта, строительство дорог, то, без чего невозможно начинать продавать конкретное участие. В конечном итоге это все равно нагрузка на органы власти, на бюджет. Но у нас получается так, бюджет сначала должен заплатить вот эту сумму, а потом, если ему паче чаяния понадобится что-то из этого жилья, для того чтобы обеспечить своих чернобыльцев, он должен купить эти квартиры.

Слушайте, в советское время существовала пуленепробиваемая норма — 10 процентов отчисления в счет горисполкома. Давайте мы вернемся не в том виде, в каком это было в Советском Союзе, давайте мы вернемся в возможность органов власти участвовать в проектах и получать за это соответствующие отчисления. Тогда появляется стимул у органов власти заниматься этими проектами на ранней стадии, а так они сидят, наблюдают: ну, получится, хорошо, не получится, ну, другие придут и начнут делать.

Есть еще ряд предложений, которые мы там сформулируем и запишем в решение, но на эти моменты я бы хотел обратить внимание.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Аркадий Михайлович.

Уважаемые коллеги! Никита Евгеньевич, минуту, да? И Вы, одну секунду. Только по решению, чтобы мы вовремя, как положено, два часа...

Н.Е. СТАСИШИН

Уважаемая Галина Николаевна, уважаемый Олег Владимирович! Спасибо большое за мероприятие, спасибо за то, что... Да, наверное, проще всего сказать, что надо приходить сюда с подготовленными решениями или конкретными предложениями, но все конкретные предложения и решения упираются либо в деньги, либо в тариф, если мы говорим про сеть. Объясню — почему мы первые начали об этом говорить. Объясню — почему?

Мы собрали градпотенциал со всех субъектов, мы собрали количество земельных участков внутри регионов, мы собрали, какое количество возможно там стройки. Так вот, я вам докладываю, что два или три региона всего понимают, сколько

на земельных участках, находящихся внутри городов, можно построить жилья, я уже не говорю о том, что на две трети не получены техусловия на подключение.

Ровно поэтому мы и подняли вопрос о том, что это магистральные сети. И дело даже не в ПЗЗ, которые можно, наверное, получить, а дело в том, когда можно приступить к освоению этого земельного участка. И когда регионам начинаешь задавать вопрос: "Уважаемые регионы! Дайте нам график освоения земельного участка". Даже те, которые мы бесплатно предоставляем для реализации, у нас сразу возникает вопрос: оценка этого земельного участка, сколько нужно, что на него, и потом мы ищем еще на него инвесторов.

Можно раздать земельные участки, с землей нет сейчас проблем. Но другой вопрос – в стоимости кв. метра сегодня. Земельный участок сегодня не такой, как раньше. Сегодня самое важное – это сеть и инфраструктура до первого колодца.

Потому что мы предыдущие многие годы, вы лучше меня знаете, сажали все на действующие магистральные сети, не модернизируя, не реконструируя, и особенно в тепле и канализации. Это же правда. Если дороги строятся, дороги перекалываются, расширяются, еще что-то, электричество строится, там хватает инвестиционных программ, у нас нет совершенно приоритетов инвестиционных. Понятно, что за нежилые помещения тариф больше, чем за жилье. Понятно, что туда идут инвестиционные программы. И никаким генпланом мы это не изменим. Это должно быть директивно. Мы это сейчас делаем, сейчас работаем с ресурсоснабжающими организациями. Но, коллеги, здесь одно другим подменять не нужно. И садики нужны, и школы нужны, и дороги нужны. Ну, сколько есть денег, столько и есть. Больше сегодня нет. Другие механизмы тоже ищем, тоже смотрим. Но мы упираемся везде в потолок тарифа либо упираемся... Ну, не везде концессии хорошо работают, давайте честно признаемся, не везде они хорошо работают.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо, Никита Евгеньевич.

Пожалуйста.

А.В. ШИРОКОВ

Мне кажется, что нам надо наше решение сегодня добавить таким пунктом, как проработать систему покупки услуг у бизнеса социального и коммунального характера,

о чем я уже один раз с этой трибуны говорил. Мы должны за счет бизнеса стараться строить все объекты, а государству, публичной власти всех уровней покупать услуги у этого бизнеса. И не надо нам за счет бюджета сегодня строить здания детских садиков, здания школ, здания больниц и так далее. Можно совершенно другую модель развивать.

И вторая реплика у меня. Мне кажется, сегодня надо все-таки задуматься, что коммунальную инфраструктуру должен развивать только продавец товара, то есть сами коммунальные предприятия. И только эту схему сегодня развивать. А когда все оставшееся мы развиваем, мы получаем то, что некому эксплуатировать, некому передать и так далее. Модель развития должна быть только одна – от продавца.

Г.Н. КАРЕЛОВА

Спасибо.

Уважаемые коллеги, завершаем, да?

Прежде всего, я хотела бы поблагодарить докладчиков, всех выступающих, кто приехал, представителей регионов, сенаторов, всех, кто принял участие сегодня в заседании. Я думаю, еще раз мы сегодня почувствовали, я и вчера, и позавчера, и пораньше тревогу высказывала, что если мы выносим второй раз этот вопрос на обсуждение, конечно, нам надо двигаться, вносить хотя бы одно-два предложения, по которым мы обозначаем свою позицию. Или мы, как Аркадий Михайлович говорит, о коррупции думаем, или продвигаемся по той схеме, о которой он говорит. Если мы пытаемся делать это предложение, давайте посмотрим, как законодательно и что надо поменять, чтобы обезопасить всех тех, кто работает в исполнительной власти по такому смелому решению. Или какие-то другие решения, о чем сегодня много говорил и наш уважаемый Юрий Витальевич, все это правильно, как двигаться, с чего начинать работу.

Поэтому что бы я предложила? Во-первых, все проанализировать, что сегодня высказывали, поправить очень серьезно проект решения, потому что он в таком виде пока что "беззубый". Вписать, пусть это будет одно, два реальных предложения, по которым мы начинаем работать совместно с министерством и всеми ведомствами, кто работает по этой теме.

Ну и, конечно, готовиться к новому бюджету. В любом случае, какие бы инновационные предложения мы ни высказывали, решить эту проблему без дополнительного финансирования, привлечения средств вряд ли получится. Но для

этого нужны обоснования, нужны предложения, инновационные технологии, что мы пытаемся в этой части делать, чтобы это убеждало и правительство, и сенаторов, и депутатов Госдумы при расширении бюджетных возможностей на новый год.

И, конечно, просьба к министерству: все, что сегодня прозвучало, активно тоже проработать, вместе с министром еще раз обсудить. Мы готовы к более конструктивному диалогу в части движения в этом направлении более радикально, чтобы удовлетворенность у всех была по решению этой проблемы.

Я понимаю, что мы привыкли с вами обсуждать, принимать решения по повышению эффективности. Здесь пока что еще мы находимся практически в стартовом варианте.

Я благодарю всех за внимание, за участие, всем добра, здоровья. Надеюсь, что мы к этой теме вернемся уже с более, так скажем, подготовленным пакетом предложений. Спасибо.

Решение на тему "Актуальные вопросы обеспечения земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, необходимой инженерной инфраструктурой"

г. Москва

27 ноября 2018 года

Заслушав выступление заместителя Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации Г.Н. Кареловой, доклады заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Н.Е. Стасишина, аудитора Счетной палаты Российской Федерации Ю.В. Росляка, генерального директора акционерного общества "ДОМ.РФ" А.А. Плутника, выступления участников заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Совет) на тему "Актуальные вопросы обеспечения земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, необходимой инженерной инфраструктурой", Совет отметил следующее.

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" (далее – Указ № 204) Правительству Российской Федерации поставлена стратегическая задача по обеспечению достижения к 2024 году увеличения объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн квадратных метров в год, в том числе через совершенствование механизмов финансирования жилищного

строительства (включая совершенствование механизмов государственной поддержки строительства стандартного жилья).

Принимая во внимание, что в настоящее время объем вводимого в нашей стране жилья составляет 80 млн квадратных метров в год, достижение обозначенных в Указе № 204 показателей вводимого жилья требует выработки новых подходов к решению поставленных задач.

На текущий момент на достижение определенных в Указе № 204 целей направлен разработанный Правительством Российской Федерации национальный проект "Жилье и городская среда"¹, в котором одним из входящих в его состав федеральных проектов "Жилье" предусматривается осуществление финансирования из средств федерального бюджета мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации.

Указанное финансирование осуществляется посредством предоставления регионам субсидий, в том числе на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов по кредитам, полученным заемщиками в российских кредитных организациях на обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков, предназначенных для строительства жилья, а также предоставляемых семьям, имеющим трех и более детей.²

На 2019 год на реализацию мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации в федеральном бюджете заложено 22 460 млрд рублей.

Вместе с тем, принимая во внимание, что бюджеты большинства субъектов Российской Федерации, а также муниципальных образований носят дотационный характер, их финансовых ресурсов недостаточно как для обеспечения земельных участков самой инженерной инфраструктурой, так и для их технологического присоединения к объектам инженерно-технического обеспечения. Переложить решение данного вопроса на застройщиков также невозможно ввиду наличия риска увеличения

¹ Паспорт Национального проекта "Жилье и городская среда" утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (Протокол от 24 сентября 2019 года № 12)

² Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства действуют в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1710.

себестоимости строящегося жилья, а, следовательно, потенциального снижения его доступности для населения.

Наряду с этим, в регионах есть следующие проблемы, нерешенность которых тормозит увеличение темпов жилищного строительства:

- отсутствие земельных участков, обустроенных необходимой инженерной инфраструктурой, а также высокий уровень износа действующих объектов коммунальной инфраструктуры, их технологическая отсталость, слабые мощности и, как следствие, ограниченная возможность присоединения к ним вновь строящихся жилых домов и объектов социальной инфраструктуры;

- несогласованность региональных (муниципальных) программ развития жилищного строительства с инвестиционными программами субъектов естественных монополий;

- отсутствие в инвестиционных программах субъектов естественных монополий мероприятий по обеспечению земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, инженерной инфраструктурой;

- отсутствие действенных механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство и модернизацию инженерной инфраструктуры. Отмечено, что банковский сектор не имеет эффективных кредитных инструментов, позволяющих с приемлемым уровнем риска финансировать проекты развития инженерной инфраструктуры;

- обременительные для застройщиков условия присоединения к системам инженерной инфраструктуры;

- длительные сроки подключения к инженерным сетям в рамках исполнения договоров подключения (технологического присоединения), которые зачастую превышают сроки строительства самих объектов капитального строительства.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации отдельно выделяют проблему обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, бесплатно предоставленных для индивидуального жилищного строительства семьям, имеющим трех и более детей. Например, в Самарской области финансовая потребность в обеспечении уже выданных земельных участков (выдано 12 895 участка) необходимой инфраструктурой составляет 9,3 млрд рублей. В Республике Саха (Якутия) из выданных семьям 8 610 участков только около полутора тысяч участков обеспечены инженерной инфраструктурой. В Орловской области из выделенных 1 482 земельных участков полностью обеспечен всеми необходимыми коммуникациями только 231 участок.

Такая ситуация типична для подавляющего количества регионов. При этом следует учитывать, что в соответствии с перечнем поручений Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева по итогам социального Форума

"Эффективная социальная политика: новые решения" от 2 апреля 2016 года № ДМ-П12-1826 перед высшими должностными лицами субъектов Российской Федерации поставлена задача в течение 3 лет устранить очередь многодетных семей на обеспечение земельными участками с подведенной инфраструктурой, в том числе путем оказания таким семьям иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно. Учитывая высокий спрос многодетных семей на социальную поддержку в виде получения именно земельного участка под индивидуальное жилищное строительство, субъекты Российской Федерации сами справиться с решением данной проблемы не в состоянии.

В целях решения проблем, связанных с обеспечением земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, необходимой инженерной инфраструктурой, органы государственной власти субъектов Российской Федерации предлагают следующие механизмы:

- выделение субъектам Российской Федерации бюджетных ассигнований на финансирование строительства инженерной инфраструктуры, ее модернизации, а также на технологическое присоединение к объектам инженерно-технического обеспечения в рамках реализации проектов жилищного строительства на принципах регионального софинансирования;

- субсидирование строительства инженерных сетей из расчета до 4 000 рублей за один квадратный метр вводимого жилья, как это было предусмотрено ранее программой "Жилье для российской семьи" (Пензенская область);

- субсидирование инвестиционных программ субъектов естественных монополий, направленных на обеспечение площадок комплексного жилищного строительства объектами инженерной инфраструктуры (Челябинская область);

- установление обязанности ресурсоснабжающих организаций осуществлять строительство в рамках их инвестиционных программ наружных и внутриквартальных инженерных сетей к строящимся жилым массивам (Липецкая область);

- разработка кредитными организациями банковских продуктов, позволяющих с приемлемым уровнем риска финансировать проекты развития инженерной инфраструктуры на земельных участках, предназначенных для жилищного строительства.

В качестве возможного варианта решения рассматриваемой проблемы акционерным обществом "ДОМ.РФ", являющимся единым институтом развития в жилищной сфере, предложено ввести особый механизм подключения к инженерным сетям объектов жилищного строительства, реализуемых в рамках проектов комплексного освоения территории, в городах с населением свыше 250 тысяч человек.

В рамках указанного механизма предполагается отражать в договорах подключения (технологического присоединения) взаимные обязательства сетевой (ресурсоснабжающей) организации и застройщика о реализации, как подключения объектов строительства, так и всего проекта комплексного освоения территории. При этом сетевая (ресурсоснабжающая) организация обязуется в определенные сроки и за свой счет обеспечить планируемый для комплексного освоения земельный участок объектами инженерной инфраструктуры, а застройщик обязуется построить объекты жилищного строительства, а также внутриквартальные сети.

Выпадающие доходы, связанные с осуществлением подключения (технического присоединения), предлагается компенсировать за счет тарифов на услуги по передаче электроэнергии, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, услуги на транспортировку газа по газораспределительным сетям или спецнадбавок к таким тарифам, устанавливаемых для всех потребителей региона.

Предлагается также обязать ресурсоснабжающие организации принимать на баланс (безвозмездно) внешние инженерные сети, построенные застройщиком за границами земельного участка, и внутриквартальные сети, построенные в границах участка застройщика.

В целях своевременного принятия решений по выявленным проблемам СОВЕТ РЕШИЛ:

Рекомендовать Правительству Российской Федерации:

- рассмотреть при формировании проекта федерального бюджета на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов возможность увеличения бюджетных ассигнований, ежегодно выделяемых регионам на финансирование мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации, в рамках национального проекта "Жилье и городская среда";

- рассмотреть предложение о внесении изменений в Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства, утвержденные в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1710, предусмотрев возможность направления указанных субсидий на осуществление платы за технологическое присоединение к объектам инженерно-технического обеспечения в рамках реализации проектов жилищного строительства.

Рекомендовать Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

- в рамках работы по совершенствованию механизмов государственной поддержки жилищного строительства учесть отрицательный опыт реализации предусмотренных ранее программой "Жилье для российской семьи" механизмов выкупа объектов инженерно-технического обеспечения;

- рассмотреть возможность перехода на трехлетнее планирование при расчете распределения межбюджетных трансфертов между субъектами Российской Федерации, предоставляемых из федерального бюджета на финансирование мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации;

- рассмотреть возможность пересмотра государственных сметных нормативов, укрупненных нормативов цены строительства, внесенных Приказом Минстроя России от 28 августа 2014 года № 506/пр, которые установлены, в том числе в целях планирования инвестиций (капитальных вложений) в проектируемые объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, в целях приведения содержащихся в них нормативов цены строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствие с реально существующими расценками на строительство указанных объектов;

- инициировать вопрос наделения субъектов естественных монополий правом осуществлять строительный контроль в отношении объектов инженерно-технического обеспечения, строительство которых осуществляется застройщиком самостоятельно, с передачей впоследствии таких сетей в счет платы за подключение в собственность субъекта естественной монополии либо муниципального образования (в зависимости от права собственности на централизованную систему);

- подготовить для внесения в Правительство Российской Федерации предложения, направленные на развитие форм государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства в целях обеспечения земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, инженерной инфраструктурой.

Рекомендовать субъектам Российской Федерации, органам местного самоуправления:

- обеспечить согласование документов территориального планирования с региональными (муниципальными) программами развития жилищного строительства, а также инвестиционными программами субъектов естественных монополий;

- учитывать в документах территориального планирования технологические коридоры под размещение объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения перспективных площадок жилищного строительства;

- усилить контроль за исполнением инвестиционных программ субъектов естественных монополий.